

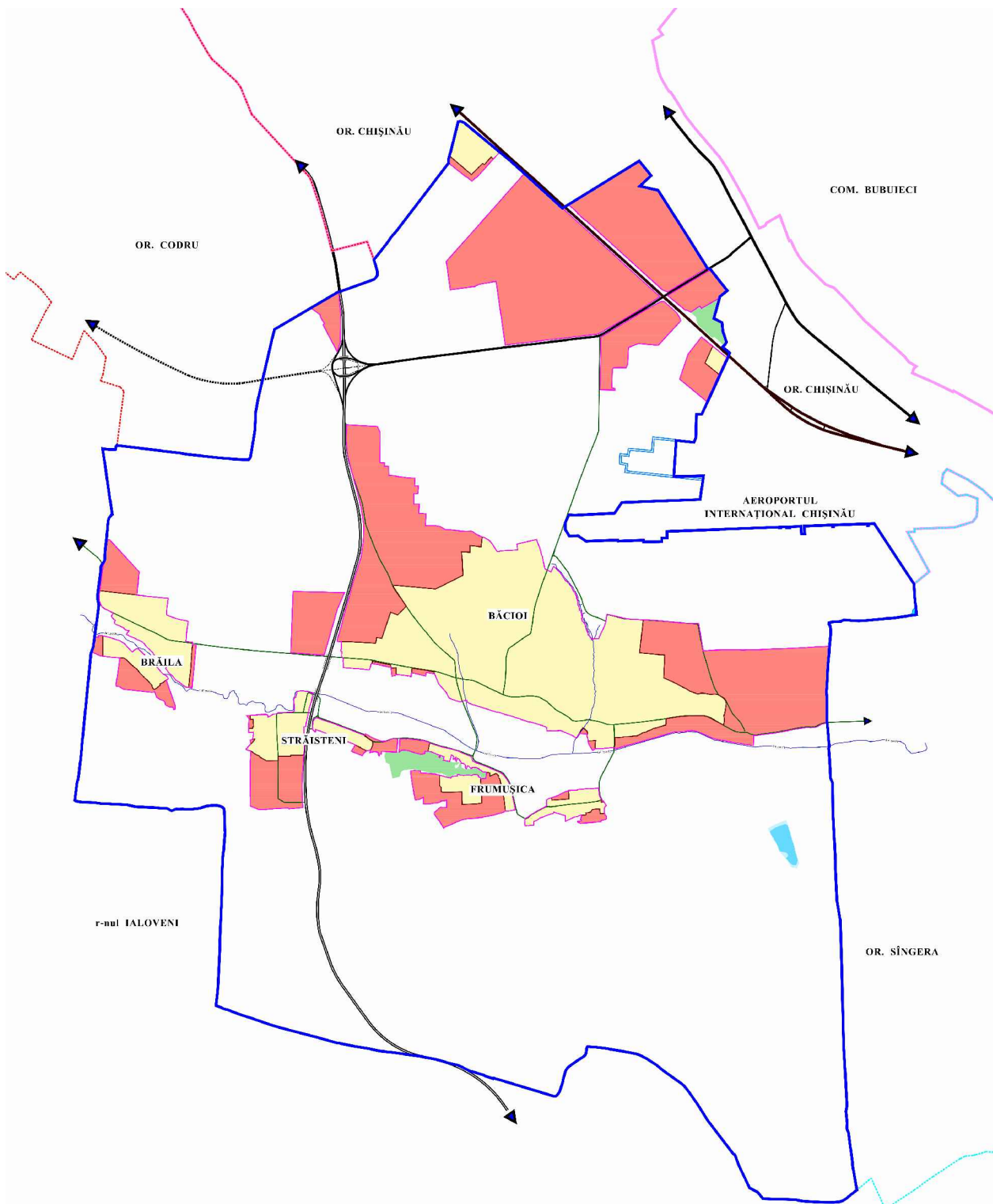
PROIECTANT: I.M.P. "CHIȘINĂU PROIECT"
BENEFICIAR: PRIMĂRIA com. BĂCIOI

OBIECT nr. 3324 - S

REPUBLICA MOLDOVA
ÎNTRERINDEREA MUNICIPALĂ
"CHIȘINĂU PROIECT"
MD-2068, mun. Chișinău, str. M. Costin, 17/2
tel.: 022 49-31-00, fax.: 022 44-73-81
IDNO 1003600098931 TVA 0600402

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent PUG-lui pentru satele
BĂCIOI, BRĂILA, STRĂISTENI, FRUMUȘICA
com. Băcioi, mun. Chișinău
VOLUMUL III (PIESE SCRISE)



FOAIE DE SEMNĂTURI

AȘP



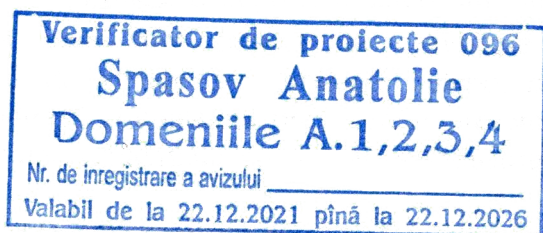
Natalia Chiosa

Specialist principal

Silvia Botnaru

Inginer coordonator

Ana Tanas



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Spasov Anatolie".



CONȚINUTUL

TITLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

TITLUL II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE

TITLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

TITLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR

TITLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

Regulamentul Local de Urbanism este ansamblul documentelor scrise, care detaliază și explică componentele reglementatoare ale Planului Urbanistic General și determină condițiile care trebuie să fie respectate la aplicarea acestuia.

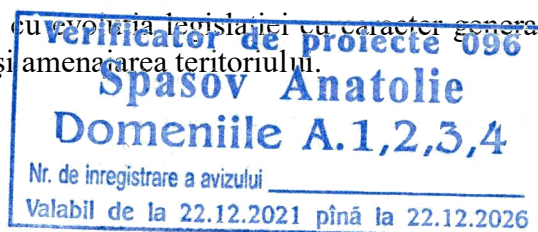
Regulamentul Local de Urbanism se elaborează și se aprobă concomitent cu Planul Urbanistic General în baza prevederilor Legii privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului, cât și în baza normativelor tehnice în vigoare. După aprobarea acestuia de către Consiliul Local, Regulamentul constituie act de autoritate al administrației publice locale din com. Băcioi.

Orice documentație de urbanism, care modifică condiția generală a PUG, determină modificarea acesteia.

Aprobarea unor modificări ale PUG și implicit al Regulamentului Local se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Aplicarea prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

Prevederile Regulamentului vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.



2. Baza legală

La baza Regulamentului Local de Urbanism stau:

- Legea 835/1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului;
- NCM B.01.02:2016 Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului;
- NCM B.01.05:2019 Urbanism. Sistematizarea și amenajarea localităților urbane și rurale;

În cadrul Regulamentului Local de Urbanism se preiau prevederile directorii cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii, cu păstrarea concepției generale a acestora.

Prezentul document a fost elaborat în baza Ghidului de zonare urbană a municipiului Chișinău (elaborat de Institute for Housing and Urban Development Studies (IHS) Romania SRL în anul 2004, în cadrul proiectului Moldova Fermecătoare și este corelat cu Regulamentul Local de Urbanism pentru or. Chișinău.

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism stabilește sub forma unor prescripții (permisiuni și restricții) condițiile de ocupare a terenurilor și amplasarea construcțiilor și amenajărilor aferente acestora pe teritoriul cuprins în Planul Urbanistic General.

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii pentru eliberarea actelor de autoritate emise de Administrația Publică Locală după caz, care sunt:

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Spasov Anatolie", written over a faint circular stamp.

- certificatul de urbanism informativ;
- certificatul de urbanism pentru proiectare;
- autorizația de construire sau desființare.

Procesul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General și Regulamentului aferent PUG, de către serviciile tehnice ale Administrației Publice Locale (APL), se desfășoară în următoarea ordine:

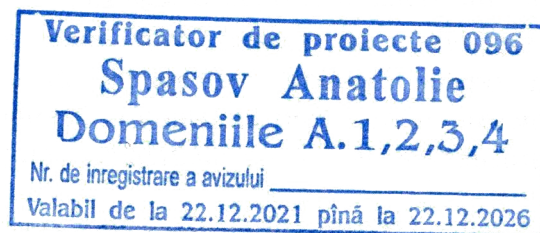
1. Teritoriul acoperit de Planul Urbanistic General și Regulamentul său aferent include întreaga suprafață a teritoriului administrativ al localității, compus din:
 - intravilan, rezultat din totalitatea sectoarelor localității – trup principal, precum și trupuri izolate în care se află funcțiuni complementare;
 - terenurile agricole din extravilan.
2. Legătura dintre Planul Urbanistic General și Regulamentul aferent se face prin intermediul Unităților Teritoriale de Referință (UTR), în care este împărțit teritoriul cuprins din limita intravilanului propus.

Zonificarea funcțională a localității s-a stabilit în funcție de categoriile de activități ale localității, desfășurate în prezent sau preconizate a se dezvolta pe teritoriul administrativ al com. Băcioi, fiind evidențiate în planșa 5 – *Zonificarea teritoriului. Reglementări.*

Prin Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G-ului se stabilesc noile condiții și măsuri urbanistice privind amenajarea complexă a com. Băcioi, ținând cont de:

- Promovarea lucrărilor și operațiunilor urbanistice care contribuie la organizarea structurii urbane a localităților;
- Respectarea zonificării teritoriului localităților, urmărindu-se funcțiunile dominante stabilite și relațiile între diversele zone funcționale;
- Limitele intravilanului și folosirea rațională a teritoriului.

Orice modificare a prezentului Regulament Funcțional aferent Planului Urbanistic General va fi coordonat cu autorii regulamentului.



TITLUL II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reguli privind păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
(NCM B.01.02:2016 p. 11.5.1)

Terenurile agricole din extravilan

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și condițiile stabilite de lege.

Autoritățile Administrației Publice Locale vor urmări la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren cerute pentru construcție, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și plantate cu vii și livezi este interzisă, cu excepția construcțiilor care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, conductele magistrale de transport gaze și petrol, lucrările de gospodărire a apelor și de amenajare a surselor de apă.

Legislația în domeniul funciar cuprinde următoarele interdicții și condiționări privind utilizarea terenurilor agricole:

Utilizări permise

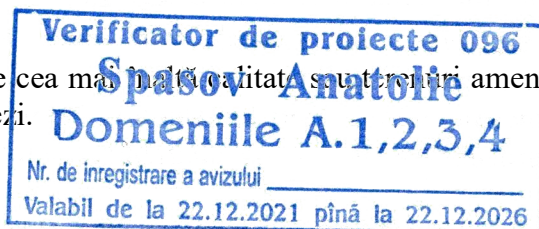
Lucrările de utilitate publică de interes național sau local, pe baza unor documentații specifice, aprobate de organismele competente, conform legislației în vigoare.

Utilizări permise cu condiții

Rețelele tehnico-edilitare se vor amplasa, de regulă, grupat, în imediata apropiere a căilor de comunicație.

Utilizări interzise

Nu se vor admite construcții pe terenuri agricole de cea mai bună calitate sau terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii și livezi.



Terenurile agricole din intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localității, cu respectarea condițiilor impuse de lege și prezentul Regulament.

Resurse de apă

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în cuveta lacului și zona de protecție este interzisă, cu excepția lucrărilor de gospodărire a apelor și a construcțiilor provizorii pentru agrement și odihnă.

Autorizarea executării lucrărilor prevăzute în alineatul precedent este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă.

În parcuri și zone verzi este permisă doar autorizarea executării construcțiilor legate de agrement și odihnă.

Expunerea la riscuri

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

În sensul prezentului Regulament, prin riscuri naturale se înțelege alunecări de teren, zone inundabile, eroziune de teren, zone de protecție sanitară (ZPS) și altele asemenea, delimitate prin PUG.

Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaz, apă și canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură, este interzisă.

Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

Amplasarea față de drumurile publice

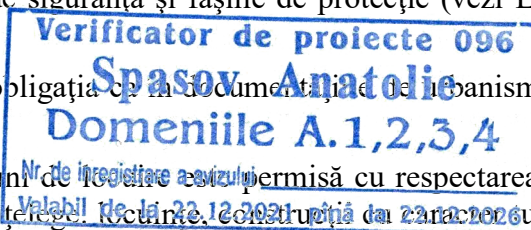
În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administrației drumurilor următoarele obiective:

- Construcțiile și instalațiile aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- Parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc);
- Conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, electrice, de telecomunicații ori alte instalații sau construcții de acest gen.

Prin zona drumului public se înțelege fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție (vezi Legea nr.509 din 22.06.1995 – Legea Drumurilor).

Autoritățile Administrației Publice Locale au obligația ca în documentația de urbanism să prevadă intersecțiile pentru accesul la variantele ocolitoare.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire se permite cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor. Prin funcțiuni de locuire se înțelege: construcții de caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară.



Amplasarea față de aeroport

Autorizarea executării construcțiilor în vecinătatea terenurilor aferente aeroporturilor și a culoarelor de siguranță stabilite conform legii se va face cu avizul conform al autorității publice centrale în domeniul transporturilor.

Zonele de siguranță ale terenurilor de aeronautică sunt zonele de pe terenurile de aeronautică civilă și din jurul acestora, pentru realizarea securității decolărilor și aterizării aeronavelor și pentru asigurarea bunei folosiri a amenajărilor, construcțiilor și instalațiilor aferente de pe teritoriu.

Autorizarea executării construcțiilor în vecinătatea terenurilor aferente aeroporturilor și a zonelor de siguranță ale terenurilor de aeronautică stabilite conform legii se va face diferențiat, în funcție de destinația acestora:

Utilizări permise Construcțiile și amenajările necesare activităților de decolare-aterizare.

Utilizări permise cu condiții Construcțiile și instalațiile destinate activităților aeronautice, cu respectarea normelor tehnice stabilite de organele administrației publice centrale specializate.

Construcțiile și amenajările cu alte destinații decât cele aeronautice, cu condiția respectării normelor de protecție acustică, precum și a limitărilor de înălțime și a retragerilor față de diversele componente ale zonelor de siguranță ale terenurilor de aeronautică, înscrise în avizul conform emis de autoritatea competentă. Construcțiile admise vor fi balizate în sisteme de zi și de noapte.

Utilizări interzise Amplasarea de lucrări, construcții sau instalații care prin natura lor, sau datorită procesului de funcționare pot periclita siguranța zborurilor (obiective care produc fum sau ceață artificială, substanțe nocive, radioactive sau rău mirositoare; sisteme de iluminat care să perturbe identificarea sistemelor de balizare a zonei; surse de energie electrică sau unde radio producătoare de perturbații în instalațiile de protecție a navigației aeriene (unități de morărit, silozuri, depozite, magazii, decantoare etc.).

Amplasarea construcțiilor a căror destinație este incompatibilă cu vecinătatea aeroporturilor este interzisă.

Amplasarea față de aliniament

Clădirile pot fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- În cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
- Retragera construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale;
- În cazul zonelor în proces de construire retragera construcțiilor față de aliniament este permisă la distanța de minim 4.5 m.

Amplasarea în interiorul parcelei

În relație cu limitele laterale ale parcelei construcțiile pot fi amplasate astfel:

- În regim înșiruit, cuplate pe ambele laturi cu construcțiile de pe parcelele învecinate;
- În regim izolat, cu retragere față de vecinătăți.

Pentru toate clădirile se impune o distanță minimă obligatorie față de limitele laterale sau posterioare a parcelei conform normelor antiincendiare.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă condițiile:

- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului organelor competente.

Retragerile impuse au un caracter minimal și sunt necesare pentru realizarea cerințelor de asigurare a confortului.

Pentru loturile din zonele noi introduse în intravilan sau cu actuala folosință agricolă se impune același aliniament minim între fațadele cu ferestre și limita proprietăților.

Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile și parametrii acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

La proiectarea de dăruri se va acorda atenție la problemele de protecție a mediului privind poluarea fonică și chimică. În acest sens se vor lua măsuri de prevedere a spațiilor verzi (fășii de protecție) și adoptarea unor soluții privind îmbrăcămintea drumurilor.

În zona intersecțiilor stradale trotuarele vor fi amenajate în așa mod, ca să permită circulația persoanelor cu handicap.

Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și a destinației construcției.

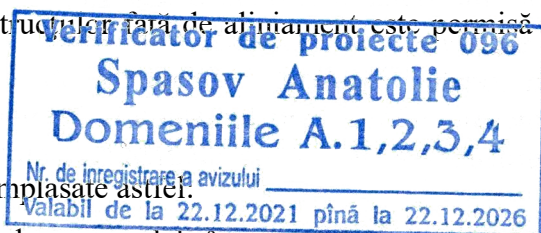
Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Pentru locuințe individuale se permite cu avizul organelor Administrației Publice Locale racordările în următoarele condiții:

- Realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la rețeaua centralizată publică, atunci când acesta se va realiza.



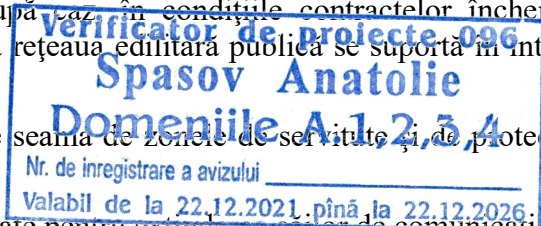
Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga cu avizul organelor competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Realizarea de rețele edilitare

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitori sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare și a căilor de comunicație.

Nu se emit autorizații de construire în zonele rezervate pentru extinderea canalor de comunicație.



Parcelarea

În funcție de terenul disponibil și de configurația țesutului urban specific localității sau a zonei în care va avea loc operațiunea de parcelare va fi stabilită dimensiunea, forma și suprafața loturilor ce vor rezulta în urma parcelării.

Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului Regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot se respectă cumulativ următoarele condiții:

- Suprafața minimă a parcelei de 200 m.p. pentru clădirile înșiruite, de minim 300 m.p. pentru clădirile cuplate și respectiv de minim 350 m.p. pentru cele izolate.

Terenurile propuse pentru parcelare vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea în bune condiții a construcțiilor din viitor (gradul de înșirire, direcția vânturilor dominante etc.) cu respectarea prevederilor juridice legate față de vecinătăți.

În extinderile din intravilan unde sunt marcate străzi noi prin prezentul PUG înainte de autorizarea construcțiilor este obligatorie întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pe parcelare care să fie redactate pe o ridicare topografică actualizată. PUZ va reglementa poziția exactă a străzilor, racordarea la rețelele edilitare, forma parcelelor. Proiectul menționat se va aproba cu condiția că este o zonă construibilă sub aspect geotehnic.

Proprietarii terenului supus parcelării vor ceda fără despăgubire și sarcini de orice natură, suprafețele necesare pentru deschideri de străzi, piețe, alei și zone de agrement, cât și un procent pentru alte scopuri de utilitate publică (terenuri de sport, construcții edilitare, instituții preșcolare și de învățământ, etc.).

Pentru a putea fi construit orice teren va fi în prealabil echipat.

Proprietarul va fi obligat să execute toate lucrările edilitare necesare, pentru amenajarea străzilor înființate (apă, canalizare, electricitate, plantații, gaz, telefon etc.) lucrări care vor racorda la rețelele publice existente.

Forma parcelei, regulată, trebuie să permită înscrierea unei clădiri cu dimensiuni maxime admise, cu respectarea distanțelor prescrise față de aliniament și celelalte limite ale parcelei. Densitatea construirii pe parcelă este exprimată prin valorile următorilor indici și indicatori urbanistici:

- Procentul de ocupare a terenului - POT;
- Coeficientul de utlizare a terenului – CUT;
- Regimul maxim de înălțime – Rmh.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Spasov Anatolie".

Valorile indicilor urbanistici se aplică unei parcele, după formulele: $POT = Sc/Sp * 100\%$

$CUT = Sd/Sp$, unde:

Sc – suprafața construită la sol a clădirii (corp principal și anexe cu funcțiuni complementare locuirii) ;

Sd – suprafața desfășurată a clădirii (suma suprafețelor construite pe fiecare nivel, precum și a subsolurilor care au altă destinație decât cea de subsol tehnic sau cu rol de parcare a autoturismelor, măsurate pe conturul interior al anvelopei clădirii, cu includerea suprafețelor balcoanelor și loggiilor);

Sp – suprafața parcelei.

Aspectul exterior al construcțiilor

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

În scopul protejării imaginii spațiului public, autoritățile locale va urmări evitarea:

- amplasării spre stradă a anexelor gospodărești, în cazul locuințelor;
- amplasării spre stradă a depozitelor și a construcțiilor anexe;
- amplasării construcțiilor cu fațada posterioară spre stradă.

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

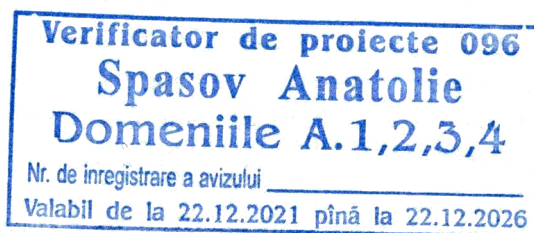
Litigii

Dreptul de construire poate fi limitat/condiționat de către Autoritatea Publică Locală, indiferent de prevederile prezenței documentației în următoarele situații:

- existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de solubritate minimă;
- prezența unor vestigii arheologice;
- existența riscului de încălcare a normelor de protecție a mediului;
- existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit sau cel natural;
- existența riscului natural de inundații sau alunecări de teren.

Abateri de la prevederile prezentului Regulament sunt admise numai în următoarele condiții:

- condiții dificile de fundare;
- dimensiuni sau forme de parcelare care nu corespund prevederilor din Regulament;
- obiective cu destinații semnificative.

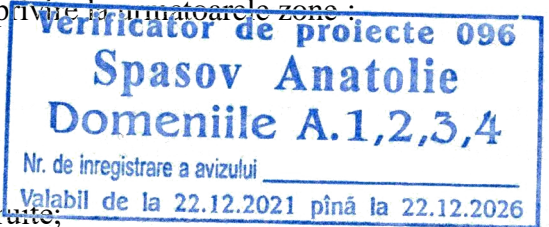


TITLUL III – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Prezentul Regulament Local de Urbanism cuprinde prevederi cu privire la următoarele zone :

"R" - ZONE CU FUNCȚIUNI REZIDENȚIALE

- Cod R2** – zona locuințelor individuale izolate și/sau cuplate;
Cod R3 – zona locuințelor individuale izolate, cuplate și/sau înșiruite;
Cod R4 – zona locuințelor înșiruite;
Cod R5 – zona locuințelor colective cu înălțime maximă P+3E;
Cod R6 – zona locuințelor colective cu înălțime maximă P+8E;
Cod R7 – zona locuințelor colective cu înălțime P+9E și mai înalte.



COD "C" - ZONE CU FUNCȚIUNI COMERCIALE

- Cod C1** – zone comerciale, care cuprind funcțiuni, ce asigură comerțul cu amănuntul și/sau unele servicii pentru care există o cerere cu caracter frecvent și repetat;
Cod C3 – zone comerciale, care cuprind centre comerciale, frecventate ocazional, sau servicii esențiale solicitate de funcțiuni de afaceri amplasate pe o arie mai mare;
Cod C5 – zone comerciale, care cuprind funcțiuni de vânzare cu amănuntul, de birouri, de recreere, de servicii și de producție nepoluantă la scară mică;
Cod C7 – zone comerciale, care cuprind funcțiuni ce fac trecerea către zonele de producție: servicii comerciale grele, producătoare de zgomot, vânzări și/sau prezentări mașini, depozite. Aceste zone sunt incompatibile cu cele de locuințe și de vânzări în detail.

COD "I" - ZONE CU FUNCȚIUNI INDUSTRIALE

- Cod I1** – industrie ușoară, cuprinde zone cu funcțiuni de producție manufacturieră diversă nepoluantă. Zona I1 poate fi utilizată ca tampon cu zone comerciale sau rezidențiale. Nu sunt admise în interiorul zonelor cu funcțiuni rezidențiale.

COD "S" - ZONE CU FUNCȚIUNI SPECIALE

- Cod S** – aceste zone sunt acceptate pentru un tip de folosire a terenului a cărui caracteristică nu permite clasificarea în zone de locuire, comerciale ori industrial. Scopul desemnării unei astfel de zone este acela de a permite un anumit tip de funcțiune în unele zone, dar fără ca aceasta să devină regulă pentru toate zonele de același tip.

COD "D" și "Re" - ZONE DE DEZVOLTARE / REVITALIZARE

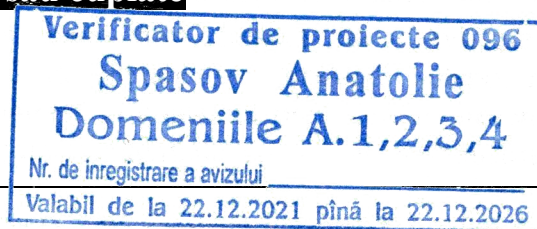
- Cod D / Re** – cuprind terenuri care sunt subiect de dezvoltare viitoare. În acest caz Regulamentul de zonare se stabilește colaborând tipul de funcțiune cu densitatea admisă în contextul prevederilor prezentului Regulament de zonare pentru funcțiunile rezidențiale, comerciale și industriale. Zonele de tip **D** și **Re** sunt aprobate de către Consiliul Local în baza Documentației Urbanistice elaborate pentru cartierul care va deveni subiect fie de dezvoltare, fie de revitalizare.

TITLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR

"R" – ZONE CU FUNCȚIUNI REZIDENȚIALE

COD R2 – zona locuințelor individuale izolate și/sau cuplate

Regimul de înălțime: P, P+1E și P+2E



UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale izolate și/sau cuplate cu maxim **P+2E nivele**;
- în interiorul zonei sunt permise construcții care respectă aceste norme, ~~vale~~ facilități și spații care deservește rezidenții din zonă.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- mansardarea clădirilor existente, cu luare în calcul a coeficientului de utilizare a terenului;
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția că suprafața acestora să nu depășească **200 m.p.** și să nu genereze transporturi grele. Funcțiunile date vor fi amplasate, de regulă, la intersecții și se va considera că au o arie de servire de **250 m.**

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **200 m.p.**, care generează un trafic important de persoane și mărfuri, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau orice alt transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitarea en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze și stații de întreținere auto.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții:

Codul de reglementare urbanistică	Regimul de construire	Dimensiunea minimă a parcelei, mp	Dimensiunea minimă a frontului stradal, m
R2	Izolată sau cuplată	350	15

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

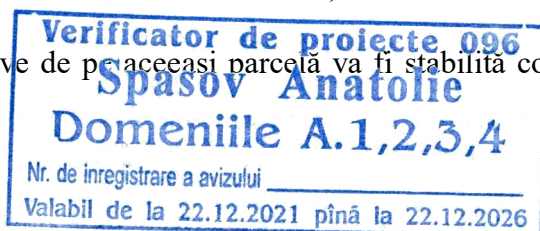
- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim **4.5 m**;
- clădirile pot fi dispuse pe aliniament în cazul în care aceasta este prevăzut în PUD.

3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei conform normativelor antiincendiar;
- clădirile cuplate se vor alipi de calcanul construcțiilor de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită conform normativelor antiincendiar;
- 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 **5.0 m**.

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă dintre construcțiile locative de pe aceeași parcelă va fi stabilită conform normativelor antiincendiar și sanitare.



5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **5.0 m**. Lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut (servitute) prin una din proprietățile învecinate.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Spasov Anatolie".

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor va fi **P+2E**;
- se admit depășiri de **1-2 m** numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate.

8. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

9. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu arbori și arbuști.

10. ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2.0 m.**, din care maxim 50% din înălțime plin (inclusiv soclul) și minim 50% transparent sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu înălțimea de maxim **2.0 m.**

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul de Ocupare a Terenului (**raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului considerat**) se determină pentru fiecare parcelă separat :

POT maxim = 35%

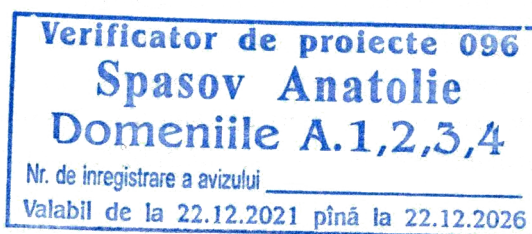
2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul de Utilizare a Terenului (**raportul dintre suma suprafețelor desfășurate ale tuturor clădirilor și suprafața terenului considerat**) se determină pentru fiecare parcelă separat :

CUT maxim pentru înălțimi P și P+1E = 0.65

CUT maxim pentru înălțimi P+2E = 0.90

se admite creșterea cu +0.1 a CUT în cazul utilizării mansardelor.



COD R3 – zona locuințelor individuale izolate, cuplate și/sau înșiruite

Regimul de înălțime: P, P+1E și P+2E

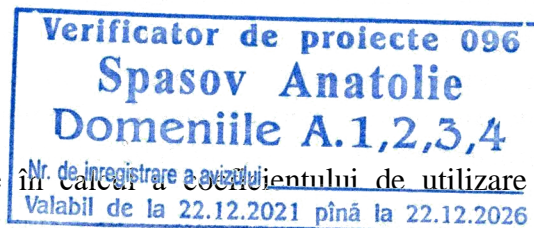
UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale izolate, cuplate și/sau înșiruite cu maxim **P+2E nivele**;
- în interiorul zonei sunt permise construcții care respectă aceste norme, unele facilități și spații care deservesc rezidenții din zonă.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- mansardarea clădirilor existente, cu luare în calcul a coeficientului de utilizare a terenului;
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția că suprafața acestora să nu depășească **200 m.p.** și să nu genereze transporturi grele.



3. UTILIZĂRI INTERZISE

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **200 m.p.**, care generează un trafic important de persoane și mărfuri, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau orice alt transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitarea en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze și stații de întreținere auto.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții:

Codul de reglementare urbanistică	Regimul de construire	Dimensiunea minimă a parcelei, mp	Dimensiunea minimă a frontului stradal, m
R3 – a	izolat	500	10
R3 - b	cuplat	300	8
R3 - c	înșiruit	200	6

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim **4.5 m**;
- lungime front la stradă pentru locuințe înșiruite maxim **36.0 m**.;
- clădirile pot fi dispuse pe aliniament în cazul în care aceasta este prevăzut în PUD.

3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

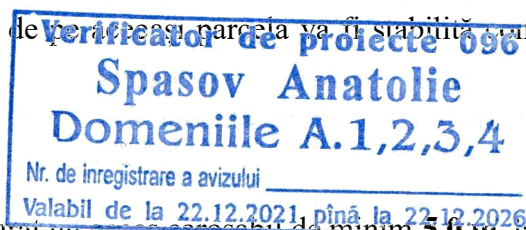
- clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei conform normativelor antiincendiare;
- clădirile cuplate se vor alipi de calcanul construcțiilor de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită conform normativelor antiincendiare;
- retragerea față de limita posterioară 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 **5.0 m**.

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă dintre construcțiile locative de pe aceeași parcelă va fi stabilită conform normativelor antiincendiare și sanitare.

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **5.0 m** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut (servitute) prin una din proprietățile învecinate.



6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Spasov Anatolie", written over the stamp.

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor va fi **P+2E**;
- se admit depășiri de **1-2 m** numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate.

8. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

9. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu arbori și arbuști;
- în zonele de versanți se recomandă plantarea speciilor de arbori a căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.

10. ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2.0 m.**, din care maxim 50% din înălțime plin (inclusiv soclul) și minim 50% transparent sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu înălțimea de maxim **2.0 m.**

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul de Ocupare a Terenului (**raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului considerat**) se determină pentru fiecare parcelă separat:

POT maxim = 35%

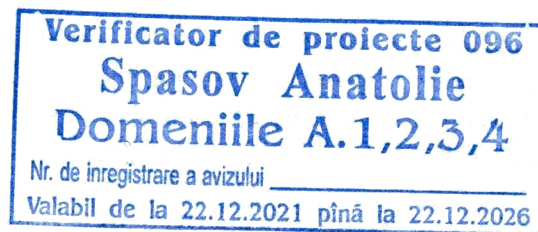
2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul de Utilizare a Terenului (**raportul dintre suma suprafețelor desfășurate ale tuturor clădirilor și suprafața terenului considerat**) se determină pentru fiecare parcelă separat:

CUT maxim pentru înălțimi P și P+1E = 0.65

CUT maxim pentru înălțimi P+2E = 0.90

se admite creșterea cu +0.1 a CUT în cazul utilizării mansardelor.



COD R4 – zona locuințelor înșiruite cu densitate mare

Regimul de înălțime: P, P+1E și P+2E

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

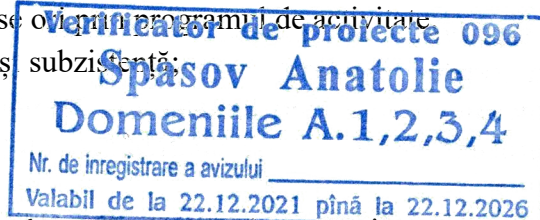
- locuințe înșiruite cu maxim **P+2E nivele**;
- în interiorul zonei sunt permise construcții care respectă aceste norme, unele facilități și spații care deservesc rezidenții din zonă.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția că suprafața acestora să nu depășească **200 m.p.** și să nu genereze transporturi grele.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **200 m.p.**, care generează un trafic important de persoane și mărfuri, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau orice alt transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse în cadrul programului de activitate subzistentă;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și depozitare en-gros;
- depozitarea en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze și stații de întreținere auto.



CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții:

Codul de reglementare urbanistică	Regimul de construire	Dimensiunea minimă a parcelei, mp	Dimensiunea minimă a frontului stradal, m
R4	înșiruit	300	10

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim **4.5 m**;
- lungime front la stradă pentru locuințe înșiruite maxim **60.0 m**.;
- clădirile pot fi dispuse pe aliniament în cazul în care aceasta este prevăzut în PUD.

3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei conform normativelor antiincendiare;
- clădirile cuplate se vor alipi de calcanul construcțiilor de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită conform normativelor antiincendiare;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5.0 m**.

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă dintre construcțiile locative de pe aceeași parcelă va fi stabilită conform normativelor antiincendiare și sanitare.

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **5.0 m** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut (servitute) prin una din proprietățile învecinate.

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

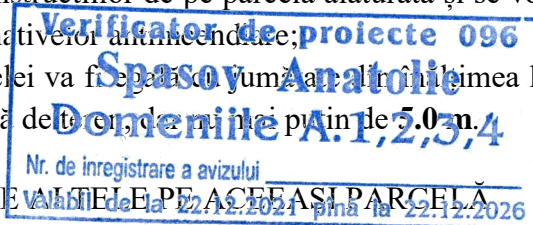
- staționarea autovehiculelor se admit numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor va fi **P+2E**;
- se admit depășiri de **1-2 m** numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate.

8. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.



9. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare, vor fi înierbate și plantate cu arbori și arbuști;
- în zonele de versanți se recomandă plantarea speciilor de arbori a căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.

10. ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2.0 m.**, din care maxim 50% din înălțime plin (inclusiv soclul) și minim 50% transparent sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu înălțimea de maxim **2.0 m.**

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul de Ocupare a Terenului (**raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului considerat**) se determină pentru fiecare parcelă separat:

POT maxim = 45%

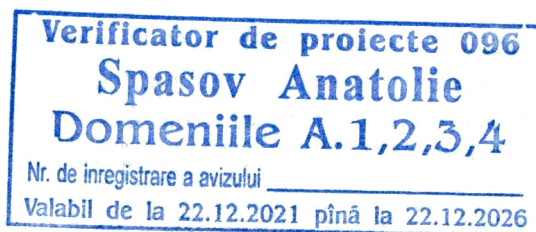
2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul de Utilizare a Terenului (**raportul dintre suma suprafețelor desfășurate ale tuturor clădirilor și suprafața terenului considerat**) se determină pentru fiecare parcelă separat:

CUT maxim pentru înălțimi P+1E = 0.75

CUT maxim pentru înălțimi P+2E = 1.10

se admite creșterea cu +0.1 a CUT în cazul utilizării mansardelor.



COD R5 – zona locuințelor colective cu înălțime maximă P+3E

Regimul de înălțime: de la P până la P+3E

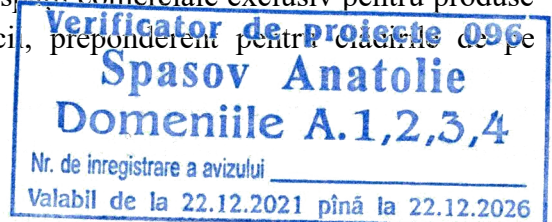
UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe colective cu maxim 4 niveluri supraterane (inclusiv mansarda);
- locuințe în proprietate privată la standard ridicat;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, zone de odihnă pentru maturi, amenajări de sport pentru tineret și loisir (eventual piscină decorativă).

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- mansardarea construcțiilor, cu luare în calcul a coeficientului de utilizare a terenului;
- se admit obiective de utilitate publică la parterul și la etajul unu al blocurilor de locuit, cu condiția că acestea vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
- se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică sau în oficii, preponderent pentru clasările de pe perimetrul stradal.



3. UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru depozite și alte activități de natură să incomodeze locuințele;
- se interzic următoarele lucrări:
 - a. activități productive;
 - b. construcții provizorii de orice natură, împrejmuiri și garduri pe terenuri domeniul public;
 - c. depozitare en-gros sau mic-gros;
 - d. depozitări de materiale re folosibile;
 - e. depozitarea pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice;
 - f. autobaze și stații de întreținere auto;
 - g. lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate sau care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Caracteristicile parcelelor se vor stabili cu condiția că:

- 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 accesul asigurat din circulația publică prin intermediul unor circulații private.

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea clădirilor față de aliniament se va face cu următoarele recomandări privind zonele de extindere:

- clădirile se vor retrage de la aliniamentul (linia roșie) a străzilor principale de interes local cu minim **2.0 – 4.0** metri, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente;
- clădirile se pot dispune pe aliniament numai pe străzi/accese secundare, cu condiția că înălțimea clădirilor să nu fie mai mare decât distanța dintre aliniamente, în caz contrar clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea, dar nu mai puțin de **2.0 – 4.0** metri.

3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor se va face cu următoarele recomandări privind zonele de extindere:

- în toate cazurile clădirile vor fi amplasate astfel încât să nu contravină normelor și normativelor în vigoare cât și condițiilor de protecție împotriva incendiului și altor norme tehnice specifice (normelor de însorire și iluminat natural; respectarea condițiilor de vizibilitate în acord cu realizarea intimității de locuire pentru construcțiile învecinate; asigurarea protecției contra zgomotului și nocivităților etc.).

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va face conform normelor NCM B.01.05:2019:

- distanțele între clădiri se vor stabili cu respectarea normelor de însorire, iluminare naturală, exigențelor de protecție împotriva incendiului, precum și cu asigurarea invizibilității reciproce a încăperilor locative din fereastră în fereastră;
- pentru terenurile cu seismicitatea 8 grade și mai mult distanțele între laturile longitudinale ale caselor de locuit va fi minim 2/3 din înălțimea clădirii mai înalte.

5. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va face conform normelor în vigoare:

- staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice exceptând transportul vizitatorilor, care poate fi parcat pe teren din domeniul public amenajat pentru aceste scopuri;
- parcajul obligatoriu va constitui 70% din numărul de locuințe.

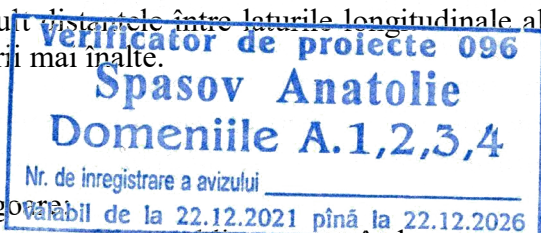
6. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul exterior al clădirilor se va stabili cu condiția întregării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate.

7. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Echiparea edilitară se va face cu următoarele condiționări:

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit și a unităților exterioare ale climatizoarelor în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor și a altor conducte.



8. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile libere și spațiile plantate se vor amenaja cu următoarele condiționări:

- terenul liber rămas în afara circulațiilor și parcajelor va fi plantat;
- 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 **5000 m.p.** se va prevedea ca din aceste spații minim **10%** să fie destinate folosinței în comun.

9. ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2.0 m.**, din care maxim 50% din înălțime plin (inclusiv soclul) și minim 50% transparent sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu înălțimea de maxim **2.0 m**;
- în toate cazurile împrejuririle vor fi amplasate astfel încât să nu contravină condițiilor de protecție împotriva incendiului și altor norme tehnice specifice.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

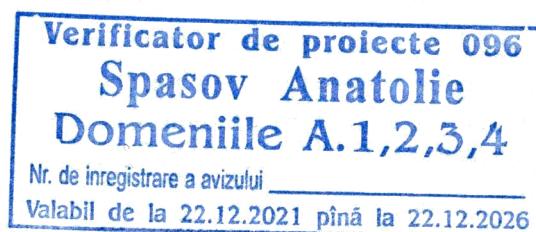
Procentul de Ocupare a Terenului (**raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului considerat**) se determină pentru fiecare parcelă separat sau pentru tot complexul rezidențial:

POT maxim = 50 %

2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul de Utilizare a Terenului (**raportul dintre suma suprafețelor desfășurate ale tuturor clădirilor și suprafața terenului considerat**) se determină pentru fiecare parcelă separat sau pentru tot complexul rezidențial:

CUT maxim = 2.0



COD R6 – zona locuințelor colective cu înălțime maximă P+8E

Regimul de înălțime: de la P+4E până la P+8E

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

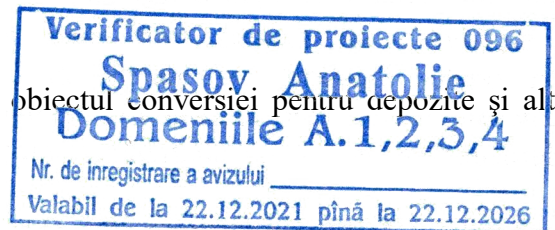
- locuințe colective cu maxim 9 niveluri supraterane;
- locuințe în proprietate privată la standard ridicat;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, zone de odihnă pentru maturi, amenajări de sport pentru tineret și loisir (eventual piscină decorativă).

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit obiective de utilitate publică la parterul și la etajul unu al blocurilor de locuit, cu condiția că acestea vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
- se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică sau în oficii, preponderent pentru clădirile de pe perimetrul stradal.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru depozite și alte activități de natură să incomodeze locuințele;
- se interzic următoarele lucrări:
 - a. activități productive;
 - b. construcții provizorii de orice natură, împrejurimi și garduri pe trenuri domeniul public;
 - c. depozitare en-gros sau mic-gros;
 - d. depozitari de materiale refolosibile;
 - e. depozitarea pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice;
 - f. autobaze și stații de întreținere auto;
 - g. lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate sau care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

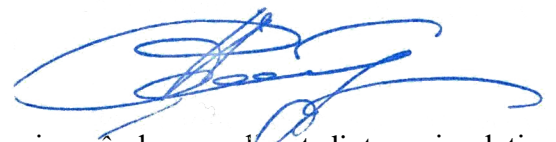


CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Caracteristicile parcelelor se vor stabili cu condiția că:

- 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.



2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea clădirilor față de aliniament se va face cu următoarele recomandări privind zonele de extindere:

- clădirile se vor retrage de la aliniamentul (linia roșie) a străzilor principale de interes local cu minim **2.0 – 4.0** metri, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente;
- clădirile se pot dispune pe aliniament numai pe străzi/accese secundare, cu condiția că înălțimea clădirilor să nu fie mai mare decât distanța dintre aliniamente, în caz contrar clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea, dar nu mai puțin de **2.0 – 4.0** metri.

3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor se va face cu următoarele recomandări privind zonele de extindere:

- în toate cazurile clădirile vor fi amplasate astfel încât să nu contravină normelor și normativelor în vigoare cât și condițiilor de protecție împotriva incendiului și altor norme tehnice specifice (normelor de însorire și iluminat natural; respectarea condițiilor de vizibilitate în acord cu realizarea intimității de locuire pentru construcțiile învecinate; asigurarea protecției contra zgomotului și nocivităților etc.).

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va face conform normelor NCM B.01.05:2019:

- distanțele între clădiri se vor stabili cu respectarea normelor de însorire, iluminare naturală, exigențelor de protecție împotriva incendiului, precum și cu asigurarea invizibilității reciproce a încăperilor locative din fereastră în fereastră;
- pentru terenurile cu seismicitatea 8 grade și mai mult distanțele între laturile longitudinale ale caselor de locuit va fi minim 2/3 din înălțimea clădirii mai înalte.

5. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va face conform normelor în vigoare:

- staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice, excepând traficul vizitatorilor, care poate fi parcat pe teren din domeniul public sau privat pentru aceste spații;
- parcajul obligatoriu va constitui 70% din numărul de locuințe.

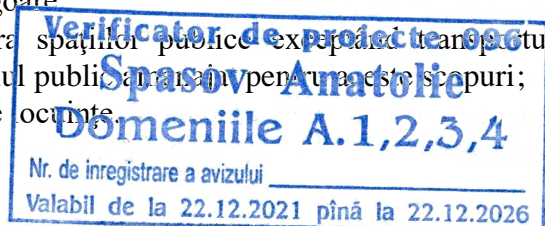
6. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul exterior al clădirilor se va stabili cu condiția întregării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate.

7. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Echiparea edilitară se va face cu următoarele condiționări:

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit și a unităților exterioare ale climatizoarelor în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor și a altor conducte.



8. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile libere și spațiile plantate se vor amenaja cu următoarele condiționări:

- terenul liber rămas în afara circulațiilor și parcajelor va fi plantat;
- 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 **5000** m.p. se va prevedea ca din aceste spații minim **10%** să fie destinate folosinței în comun.

9. ÎMPREJMUIRI

- amplasarea gardurilor este interzisă.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

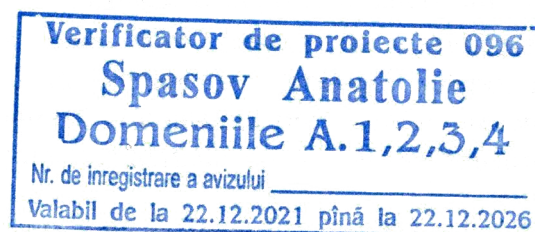
Procentul de Ocupare a Terenului (**raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului considerat**) se determină pentru fiecare parcelă separat sau pentru tot complexul rezidențial:

POT maxim = 45 %

2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul de Utilizare a Terenului (**raportul dintre suma suprafețelor desfășurate ale tuturor clădirilor și suprafața terenului considerat**) se determină pentru fiecare parcelă separat sau pentru tot complexul rezidențial:

CUT maxim = 3.0



COD R7 – zona locuințelor colective cu înălțime P+9E și mai înalte

Regimul de înălțime: P+9E și mai înalte

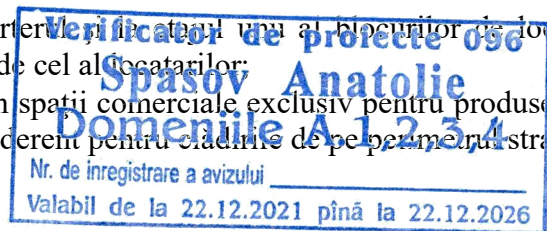
UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe colective cu 9 niveluri supraterane și mai înalte;
- locuințe în proprietate privată la standard ridicat;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, zone de odihnă pentru maturi, amenajări de sport pentru tineret și loisir (eventual piscină decorativă).

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit obiective de utilitate publică la parter și în etajul unui al blocurilor de locuit, cu condiția că acestea vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
- se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică sau în oficii, preponderent pentru clădirile de pe perimetrul stradal.



3. UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru depozite și alte activități de natură să incomodeze locuințele;
- se interzic următoarele lucrări:
 - h. activități productive;
 - i. construcții provizorii de orice natură, împrejurimi și garduri pe terenuri domeniul public;
 - j. depozitare en-gros sau mic-gros;
 - k. depozități de materiale re folosibile;
 - l. depozitarea pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice;
 - m. autobaze și stații de întreținere auto;
 - n. lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate sau care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Caracteristicile parcelor se vor stabili cu condiția că:

- 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 accesul asigurat din circulația publică prin intermediul unor circulații private.

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea clădirilor față de aliniament se va face cu următoarele recomandări privind zonele de extindere:

- clădirile se vor retrage de la aliniamentul (linia roșie) a străzilor principale de interes local cu minim **2.0 – 4.0** metri, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente;
- clădirile se pot dispune pe aliniament numai pe străzi/accese secundare, cu condiția că înălțimea clădirilor să nu fie mai mare decât distanța dintre aliniamente, în caz contrar clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea, dar nu mai puțin de **2.0 – 4.0** metri.

3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor se va face cu următoarele recomandări privind zonele de extindere:

- în toate cazurile clădirile vor fi amplasate astfel încât să nu contravină normelor și normativelor în vigoare cât și condițiilor de protecție împotriva incendiului și altor norme tehnice specifice (normelor de însorire și iluminat natural; respectarea condițiilor de vizibilitate în acord cu realizarea intimității de locuire pentru construcțiile învecinate; asigurarea protecției contra zgomotului și nocivităților etc.).

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va face conform normelor NCM B.01.05:2019:

- distanțele între clădiri se vor stabili cu respectarea normelor de însorire, iluminare naturală, exigențelor de protecție împotriva incendiului, precum și cu asigurarea invizibilității reciproce a încăperilor locative din fereastră în fereastră;
- pentru terenurile cu seismicitatea 8 grade și mai înalt, distanțele între laturile longitudinale ale caselor de locuit va fi minim 2/3 din înălțimea clădirii mai înalte.

5. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va face conform normelor în vigoare:

- staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice exceptând transportul vizitatorilor, care poate fi parcat pe teren din domeniul public amenajat pentru aceste scopuri;
- parcajul obligatoriu va constitui 70% din numărul de locuințe.

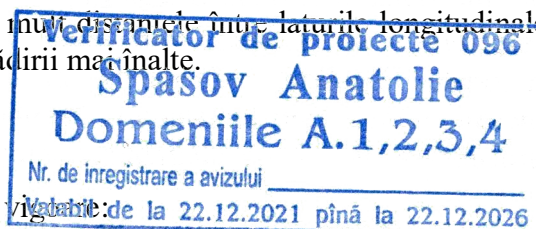
6. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul exterior al clădirilor se va stabili cu condiția întregării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate.

7. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Echiparea edilitară se va face cu următoarele condiționări:

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit și a unităților exterioare ale climatizoarelor în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor și a altor conducte.



8. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile libere și spațiile plantate se vor amenaja cu următoarele condiționări:

- terenul liber rămas în afara circulațiilor și parcajelor va fi plantat;
- 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 **5000** m.p. se va prevedea ca din aceste spații minim **10%** să fie destinate folosinței în comun.

9. ÎMPREJMUIRI

- amplasarea gardurilor este interzisă.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

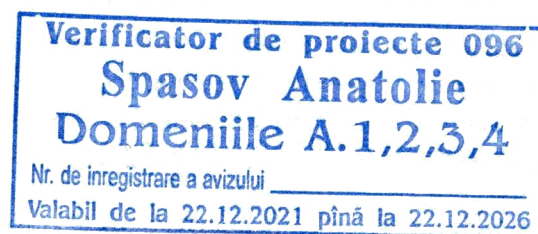
Procentul de Ocupare a Terenului (**raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului considerat**) se determină pentru fiecare parcelă separat sau pentru tot complexul rezidențial:

POT maxim = 40%

2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul de Utilizare a Terenului (**raportul dintre suma suprafețelor desfășurate ale tuturor clădirilor și suprafața terenului considerat**) se determină pentru fiecare parcelă separat sau pentru tot complexul rezidențial:

CUT maxim = 4.0



"C" – ZONE CU FUNCȚIUNI COMERCIALE

COD C1 – zonă comercială, care cuprinde funcțiuni, ce asigură comerțul cu amănuntul și/sau unele servicii pentru care există o cerere cu caracter frecvent și repetat.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- comerț cu amănuntul;
- instituții și servicii publice de cartier;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- servicii financiar-bancare și de asigurari;
- agenții de turism;
- baruri, cofetării, cafenele etc, cu capacitatea de până la 50 locuri;
- sedii de companii și firme specializate pentru birouri;
- servicii pentru cercetare-dezvoltare;
- servicii de formare-informare;
- poșta și telecomunicații;
- edituri;
- activități asociative diverse etc.

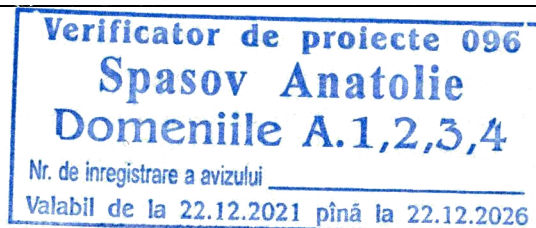
În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- clădirile vor avea parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale, care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonarea seismică.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- magazine specializate, a căror exploatare ar putea duce la poluarea mediului ambiant, teritoriului și a aerului în cartierele rezidențiale, cu creșterea de zgomot peste nivelurile admise, vibrații, radiații ionizante și non-ionizante;
- magazine cu prezența în ele a substanțelor și materialelor explozive și inflamabile;
- stații electrice diesel încorporate și anexate;
- laboratoare de toate tipurile;
- încăperi industriale;
- a încăperilor cinematografelor, a sălilor de conferințe și a altor săli cu capacitatea de peste 50 locuri, saune, precum și a instituțiilor de medicină preventivă;
- depozitare en gros;
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refofosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;



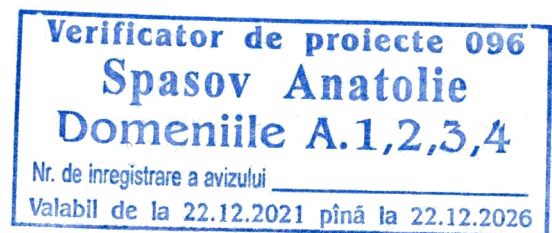
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

Condițiile privind POT, retrageri și înălțimi se încrui în prescripțiile zonelor R2-R7.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - raportul dintre suma suprafețelor desfășurate ale tuturor clădirilor și suprafața terenului considerat:

CUT comercial maxim = 1.0 (în zonele R2-R4) și 2.0 (în zonele R5-R7)



COD C3 – zonă comercială, care cuprinde centre comerciale, frecventate ocazional, sau servicii esențiale solicitate de funcțiuni de afaceri amplasate pe o arie mai mare.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- centru comercial;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc;
- distracție și recreere în spații acoperite și deschise.

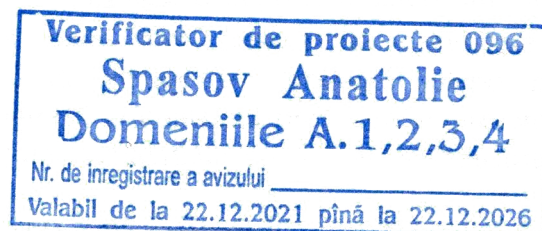
În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- locuințe;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en gros;
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.



POSSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul de Utilizare a Terenului (**raportul dintre suma suprafețelor desfășurate ale tuturor clădirilor și suprafața terenului considerat**)

CUT maxim = 3.0

COD C5 – zonă comercială, care cuprinde funcțiuni de vânzare cu amănuntul, de birouri, de recreere, de servicii și de producție nepoluantă la scară mică.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
 - birouri;
 - IT Centre;
 - Fitness Centre;
 - sport și recreere în spații acoperite și deschise.
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

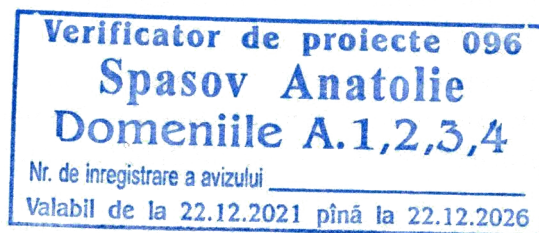
- locuințe;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en gros;
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refofosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul de Utilizare a Terenului (**raportul dintre suma suprafețelor desfășurate ale tuturor clădirilor și suprafața terenului considerat**)

CUT maxim = 5.0



COD C7 – zonă comercială, care cuprinde funcțiuni ce fac trecerea către zonele de producție: servicii comerciale grele, producătoare de zgomot, vânzări și/sau prezentări mașini, depozite.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- aprovizionare cu carburanți;
- autoservice;
- spălătorii auto;
- baruri, cofetării, cafenele, etc;
- comerț cu amănuntul.

2. UTILIZĂRI INTERZISE

- locuințe;
- servicii hoteliere, sociale și administrative;
- platforme de recolectare a deșeurilor urbane;
- curățătorii chimice.

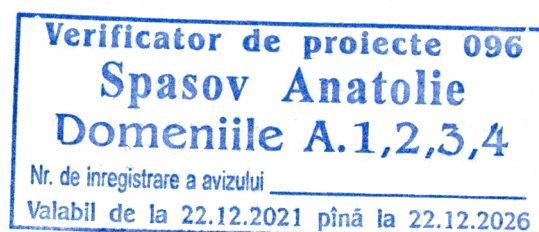
POSSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul de Utilizare a Terenului (**raportul dintre suma suprafețelor desfășurate ale tuturor clădirilor și suprafața terenului considerat**)

CUT maxim C7-a (benzinării, spălătorii auto, autoservice) = 1.0

CUT maxim C7-p (parcări la sol și multietajate) = 3.0



"I" – ZONE CU FUNCȚIUNI INDUSTRIALE

COD I1 – industrie ușoară, cuprinde zone cu funcțiuni de producție manufacturieră diversă nepoluantă. Zona I1 poate fi utilizată ca tampon cu zone comerciale sau rezidențiale.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- întreprinderi industriale cu funcțiuni de producție manufacturieră diversă nepoluantă;
- obiective comerciale, comunale, publice, sociale, etc., care sunt compatibile cu zona sanitară de protecție a zonei industriale.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- amplasarea construcțiilor conform prescripțiilor generale la nivelul localității;
- caracteristicile parcelei și înălțimea maximă admisibilă conform normelor specifice existente și programelor aprobate legal;
- construcțiile vor avea volume simple și un aspect compatibil cu caracterul zonei.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

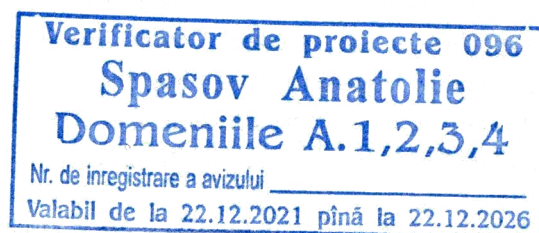
- locuințe;
- unități care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depășește limitele admisibile;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Coeficientul de Utilizare a Terenului (**raportul dintre suma suprafețelor desfășurate ale tuturor clădirilor și suprafața terenului considerat**)

CUT maxim = 1.0



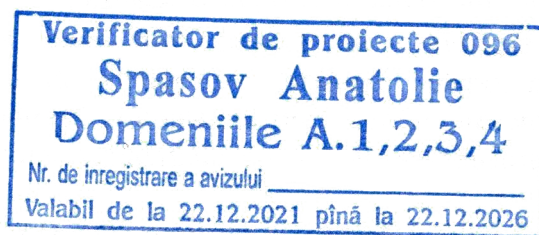
"S" – ZONE CU FUNCȚIUNI SPECIALE

COD S - aceste zone sunt acceptate pentru un tip de folosire a terenului a cărui caracteristică nu permite clasificarea în zone de locuire, comerciale ori industriale. Scopul desemnării unei astfel de zone este acela de a permite un anumit tip de funcțiune în unele zone, dar fără ca aceasta să devină regulă pentru toate zonele de același tip.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- aeroporturi, eliporturi (clădiri și piste);
- biserici, mănăstiri, parohii, etc.;
- instituții de educație;
- instituții de sănătate;
- instituții de justiție, pușcării, incinte cu restricții de acces;
- clădiri folosite de organizații aparținând administrației publice;
- clădiri publice în scop recreativ și cultural;
- cimitire;
- parcuri și terenuri de joacă;
- stadioane, auditoria și arene;
- gări de cale ferată;
- stații electrice;
- stații de pompare a apei;
- rezervoare de apă/apeducte;
- stații de reglare gaze.



2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- conform normelor specifice existente și programelor aprobate legal.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- locuințe;
- servicii hoteliere, sociale și administrative;
- activități productive;
- depozitare en gros;
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refofosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

"D" și "Re" – ZONE DE DEZVOLTARE / REVITALIZARE

COD D / Re – aceste zone cuprind terenuri care sunt subiect de dezvoltare viitoare. În acest caz, regulamentul de zonare se stabilește colaborând tipul de funcțiune cu densitatea admisă în contextul prevederilor prezentului regulament de zonare pentru funcțiunile rezidențiale, comerciale și industriale.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Terenurile cu codurile de reglementare urbanistică D / Re sunt destinate pentru investiții viitoare și pentru revitalizare economică și socială.

Pentru terenurile delimitate cu codurile D / Re vor fi elaborate documentații de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D., unde vor fi respectate condițiile funcționale și de densitate pentru funcțiunile dominante viitoare.

În toate cazurile se va aplica o procedură de urbanizare. Urbanizarea / schimbarea destinației se va realiza în concordanță cu etapizarea reglementată în PUG, pentru a evita dispersia urbană.

În cazul acestor zone trebuie respectate următoarele condiții de dezvoltare:

- este necesar de precizat și delimitat suprafața minimă de teren necesară pentru dezvoltarea viitoare;
- proiectul va fi axat pe crearea unui cadru stabil și acceptabil în ceea ce privește caracterul zonei;
- proiectul va stabili norme privind spațiile libere, de recreere și o rezervă pentru parcaje pe stradă, cel puțin echivalentă cu ceea ce prevede norma pentru o astfel de funcțiune;
- proiectul va stabili condiții de folosință a terenului, dimensiunile și amplasamentul structurilor propuse, spațiile de parcare, distribuția funcțiunilor compatibile zonei, pe baza unor informații pertinente privind nivelul de dotare al zonelor învecinate și a prognozei creșterii populației;
- terenul obiect al documentației de urbanism va fi clasat din punct de vedere juridic, fie în proprietatea beneficiarului, fie într-o schemă de parteneriat;
- pe lângă funcțiunea de bază, cea rezidențială, se va da prioritate spațiilor pentru funcțiuni publice;
- proiectul va stabili condiții de folosință a terenului, dimensiunile și amplasamentul structurilor propuse, spațiile de parcare.

Reparcelarea terenurilor cuprinde următorii pași:

- construirea asociației temporare a proprietarilor terenurilor cu scopul inițierii și derulării acțiunii de reparcare (opțional);
- reactualizarea bazei topografice și cadastrale;
- unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor;
- remodelarea parcelelor în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conform prezentului RLU. Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională proprietăților inițiale. În cadrul suprafețelor destinate obiectivelor de utilitate publică se vor identifica două categorii de terenuri – cele aferente tramei stradale și infrastructurii edilitare de interes local și cele aferente celorlalte categorii de obiective de interes public (învățământ, spații verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii, zone de odihnă pentru maturi, etc.). Această din urmă categorie poate fi ulterior relocată de către Administrația Publică Locală prin diferite proceduri (schimburi de teren), în scopul asigurării rețelelor coerente de spații și servicii publice în zonă.

