

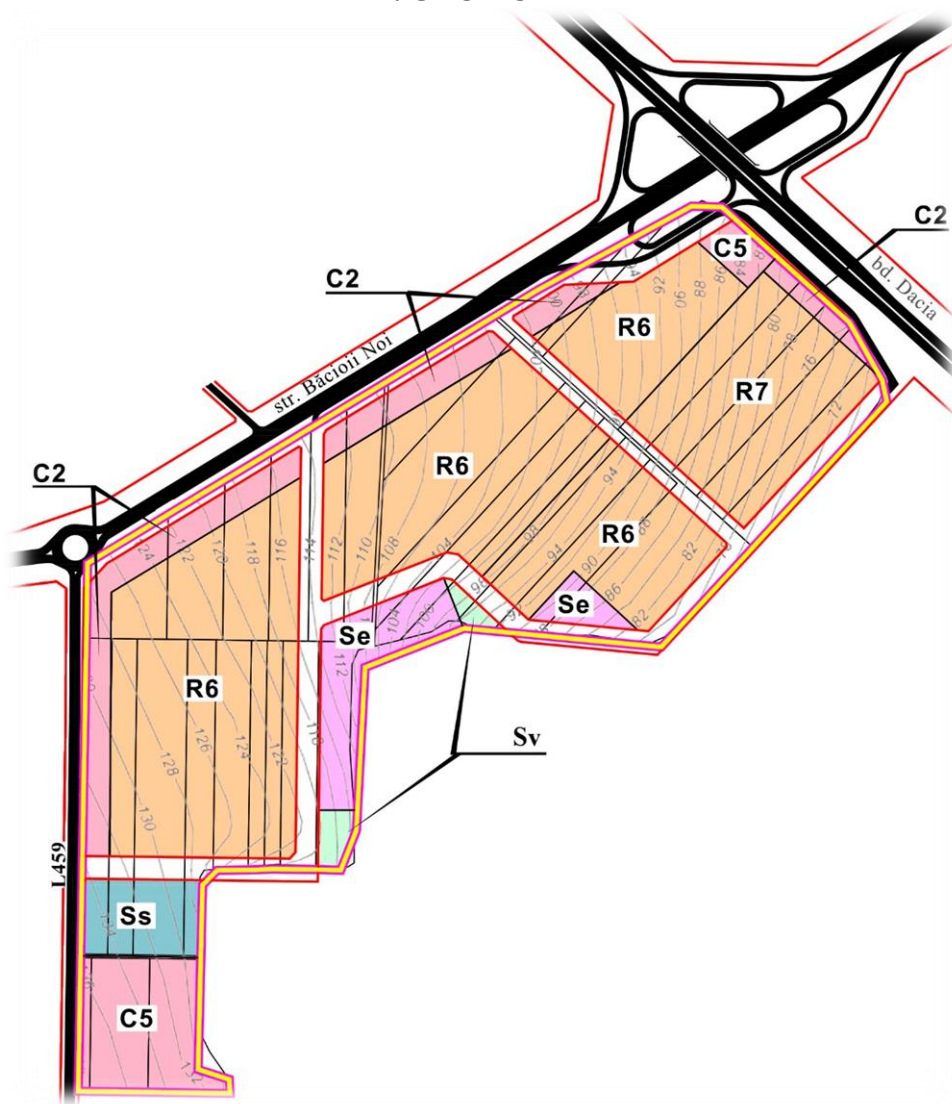
PROIECTANT: I.M.P. "CHIȘINĂU PROIECT"
BENEFICIAR: PRIMĂRIA COMUNEI BĂCIOI
INVESTITOR: SRL " URBAN INVESTMENT "

OBIECT NR. 3720

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**aferent Planului Urbanistic Zonal
pentru teritoriul din sectorul cadastral nr. 5511108,
str. Băcioii Noi, com. Băcioi, mun. Chișinău**

VOLUMUL II



Chișinău 2024

PROIECTANT:

BENEFICIAR:

INVESTITOR:

I.M.P. "CHIȘINĂU PROIECT"

PRIMĂRIA COMUNEI BĂCIOI

SRL " URBAN INVESTMENT"



OBIECT NR. 3720

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**aferent Planului Urbanistic Zonal
pentru teritoriul din sectorul cadastral nr. 5511108,
str. Băcioii Noi, com. Băcioi, mun. Chișinău**

VOLUMUL II

Administrator interimar

Arh Șef

A. Izbînda

V. Munteanu

FOAIE DE SEMNĂTURI

AŞP



Natalia Chiosa

Specialist principal

Silvia Botnaru

CONȚINUTUL

TITLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

TITLUL II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE

TITLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

TITLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR

TITLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor în intravilanul localității.

1.2. Regulamentul local de urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal, explică și detaliază prevederile cu caracter de reglementare din PUG.

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice și se aprobă de Consiliul local pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii 835/1996.

1.4. Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism pentru părți componente ale zonei se schimbă concepția generală care a stat la baza P.U.Z.-ului aprobat pentru acea zonă este necesară modificarea Planului Urbanistic Zonal conform legii.

1.5. Modificarea Regulamentului local de urbanism se poate face numai corelat cu Planul Urbanistic Zonal respectând filiera de avizare aprobare urmată de documentația inițială.

2. Baza legala

2.1. 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;

2.2. 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.

3. Domeniul de aplicare

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, pentru teritoriul din sectorul cadastral nr. 5511108, str. Băcioii Noi, com. Băcioi, mun. Chișinău

TITLUL II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Autorizarea executării de construcții se va face cu respectarea normelor legale referitoare la ocuparea rațională a terenului în condițiile respectării art.11.5.1 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016).

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

5.1. Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri naturale se realizează în condițiile respectării art.11.5.2.1 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016).

Prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea.

5.2. 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 gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării art.11.5.2.2 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016).

Riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, incendiu, radiații, surpări de teren ori poluare a aerului, apei sau solului.

5.3 Construcții cu funcții generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale în condițiile respectării art.11.5.2.3 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016).

5.4 Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat, este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor în corelare cu posibilitățile de realizare a echipării edilitare se face în condițiile respectării art.11.5.2.4 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016).

5.5 Asigurarea compatibilității funcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilități dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin documentație de urbanism sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie, în condițiile respectării art.11.5.2.5 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016).

5.6 Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară stabilită în RLU aferent PUZ și se calculează în condițiile respectării art.11.5.2.6 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016).

5.7 Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de urbanism și amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publice, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform Legii, în condițiile respectării art.11.5.2.7 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016).

6. Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii

6.1. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale în condițiile respectării art.11.5.2.1 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016) și normelor specifice.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic);
- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic);
- asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, la alegerea amplasamentului și stabilirea condițiilor de construire (retrageri și orientare pentru lăcașe de cult, terenuri de sport, construcții pentru învățământ și sănătate).

6.2 Ampasarea față de drumuri publice

Orice construcții care prin amplasare, configurație sau exploatare influențează buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente sunt interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de protecție a drumurilor publice se permite în condițiile respectării art.11.6.1.2 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016) și normelor specifice.

6.3. Amplasarea față de aliniament

Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta după cum urmează:

- a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente.
- b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Fac excepție construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

Condițiile privind amplasarea construcțiilor față de aliniament sunt detaliate în art.11.6.1.7 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016).

În sensul prezentului Regulament prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

6.4. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor în interiorul parcelei este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime obligatorii între hotarele terenurilor și construcțiilor sunt stabilite prin Codul Civil și NCM B.01.05:2019 "Urbanism. Sistemizarea și amenajarea localităților urbane și rurale".

b) distanțele minime necesare de siguranță la foc, în funcție de gradul de rezistență la foc, precum și distanțele minime necesare accesului autospecialelor de intervenție la incendii, în funcție de înălțime, conform avizului pentru obținerea certificatului de urbanism la proiectare, emis de organele supravegherii de stat a măsurilor contra incendiilor.

Retragerile impuse trebuie să asigure respectarea normelor de însorire și iluminat natural, respectarea condițiilor de vizibilitate în acord cu realizarea intimității de locuire, respectarea condițiilor generale de protecție contra incendiilor, asigurarea protecției contra zgometelor și nocivităților, necesitatea conservării specificului tesutului urban.

Condițiile privind amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei sunt detaliate în art.11.6.1.8 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016) și normelor specifice.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor menționate, cu avizul organelor supravegherii de stat a măsurilor contra incendiilor.

Condițiile privind asigurarea acceselor carosabile sunt detaliate în art.11.6.2.1 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016) și normelor specifice.

7.2. Accese pietonale

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

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legislației.

Accesele pietonale trebuie să se conforme astfel, încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloacele specifice de deplasare.

Condițiile privind asigurarea acceselor pietonale sunt detaliate în art.11.6.2.2 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016).

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

8.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente

Autorizarea executării construcțiilor se permite numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, gaze naturale, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Condițiile privind racordarea la rețelele publice de echipare edilitară sunt detaliate în art.11.6.3.1 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016).

8.2 Realizarea de rețele edilitare

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau integral, după caz, în condițiile contractate cu consiliile locale.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Condițiile privind realizarea rețelelor publice tehnico-edilitare sunt detaliate în art.11.6.3.2 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016).

8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, canalizare, drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a satului, comunei, orașului sau raionului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute la aliniatul precedent, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice (apă, canalizare, gaze, termice, energie electrică și telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

9.1 Parcelarea

Parcelarea este operația de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.

Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă, care trebuie să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Condițiile privind forma și dimensiunile terenurilor sunt detaliate în art.11.6.4.1 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016).

9.2 Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face respectând înălțimea medie a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

Fac excepție de la prevederile aliniatului precedent construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat.

Condițiile de stabilire a înălțimii construcțiilor sunt detaliate în art.11.6.4.2 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016).

9.3 Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii aparține spațiului public.

Caracteristicile esențiale care determină aspectul exterior al construcțiilor sunt descrise în art.11.6.4.1 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2013).

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

10.1 Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public exceptând transportul vizitatorilor, care poate fi parcat pe teren din domeniul public amenajat pentru aceste scopuri.

Condițiile privind amenajarea parcajelor sunt detaliate în art.11.6.4.1 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016).

10.2 Spații verzi și spații plantate

Autorizația de construire trebuie să cuprindă obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform reglementărilor tehnice.

Aria spațiilor verzi și plantate se poate stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Corelarea ținând seama de mărimea, funcțiunea dominantă a localității, în care aceasta este amplasată, în vederea evaluării posibilităților de îmbunătățire a microclimatului urban.

10.3 Împrejurimi.

În condițiile prezentului Regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:

a) împrejurimi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

b) se recomandă separarea spațiilor comerciale și altor servicii, parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice prin borduri, forme arhitecturale mici sau cu garduri vii, etc.

TITLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Zona de studiu conform PUG s. Băcioi aprobat prin decizia Consiliului com. Băcioi nr. 2/5 din 20.04.2023 "Cu privire la aprobarea documentației de amenajare a teritoriului ", teritoriul examinat se referă la zona de dezvoltare a localității com. Băcioi.

Conform Regulamentului Local de Urbanism al s. Băcioi, în zona studiată este prezentă codul urbanistic D.

Cod D - Zonele D cuprind terenuri din municipiu sau de la marginea municipiului 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 funcțiuni rezidențiale, comerciale și industriale.

Zonele de tip D sunt aprobate de către Consiliul Local în baza documentației urbanistice, elaborată pentru zona care va deveni subiect de dezvoltare.

Prezentul Regulament prevede conversia o funcție în zona studiată și anume:

-pentru zona D se stabilesc codurile **R6, R7, C2,C5,Se,Ss,Sv.**

Prezentul regulamentul cuprinde prevederi cu privire la următoarele zone:

COD R – ZONA CU FUNCȚIUNI REZIDENȚIALE

Cod R6 – sub zona locuințelor colective cu înălțime maximă P+8E;

Cod R7 – sub zona locuințelor colective cu înălțime P+9E.

COD C – ZONA CU FUNCȚIUNI COMERCIALE

Cod C2 – subzona comercială cuprinde funcțiuni care asigură o gamă largă de servicii cerute de aprovizionare zilnică sau ocazională în zone rezidențiale.

Cod C5 – subzone comerciale, care cuprind funcțiuni de vânzare cu amănuntul, de birouri, de recreere, de servicii și de producție nepoluantă la scară mică;

COD S – ZONA CU FUNCȚIUNI SPECIALE

Cod Se - subzona instituțiilor de educație (școală primară, grădiniță);

Cod Ss - Subzona serviciilor sociale (centrul medical, biserică);

Cod Sv - subzona spațiilor verzi (parc, scuar).

TITLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR

COD R – ZONA CU FUNCȚIUNI REZIDENȚIALĂ

COD R6 – SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE CU ÎNĂLȚIME MAXIMĂ P+8E

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este constituită din funcție rezidențiale.

La etapa ulterioară va fi necesar să se elaboreze obligatoriu documentația de urbanism (Planul Urbanistic de Detaliu).

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- 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, amenajări de sport pentru tineret.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- obiective de utilitate publică la parterul, cu condiția că acestea vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
- 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, împrejmuiți și garduri pe terenuri domeniul public;
 - c. depozitare en-gros sau mic-gros;
 - d. depozitări de materiale refolosibile;
 - e. platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - f. depozitarea pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice;
 - g. autobaze și stații de întreținere auto;
 - h. 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

- 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

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim **2.4 - 4.0** metri pe strazi de categoria III și **6.0** metri pe strazi de categoria II și I, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente;
- în cazul în care în zona dată clădirile sunt dispuse pe aliniament în front continuu, noile clădiri se pot dispune pe aliniamente dacă înălțimea acestora nu depășește distanța dintre aliniament sau vor fi retrase de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre înălțimea la cornișe a clădirii și distanța dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de **2.4 - 4.0** metri.
- 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 ramană calcane vizibile.
- clădirile se pot dispune pe aliniament numai pe străzi secundare sau private cu condiția că înălțimea clădirilor să nu fie mai mare decât distanța dintre aliniamente; în caz contrar clădirea se va retrage de la aliniament cu minim **2.4 - 4.0** metri;

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

- 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 **15.0** metri, 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 **15.0** metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **5.0** metri.

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- 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.

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- 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 100 % din numărul de locuințe

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- regimul de înălțime: de la P+4E până la P+8E
- în cazul în care înălțimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea, dar nu mai puțin de **3.0**.

8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- integrarea în particularitățile zonei și armonizarea cu vecinătățile imediate;
- volumetria noilor clădiri, ca și modul de realizare a fațadelor, necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii.

9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- 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.

10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

- terenul liber rămas în afara circulațiilor și parcajelor va fi plantat cu un arbore la fiecare **100 m.p.**;
- 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.

11. ÎMPREJMUIRI

- amplasarea gardurilor este interzisă.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **POT maxim = 40%**

2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT maxim = 3.0**

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este constituită din funcție rezidențiale.

La etapa ulterioară va fi necesar să se elaboreze obligatoriu documentația de urbanism (Planul Urbanistic de Detaliu).

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- 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, amenajări de sport pentru tineret.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- obiective de utilitate publică la parterul, cu condiția că acestea vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
- 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, împrejmuiți și garduri pe terenuri domeniul public;
 - c. depozitare en-gros sau mic-gros;
 - d. depozitări de materiale re folosibile;
 - e. platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - f. depozitarea pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice;
 - g. autobaze și stații de întreținere auto;
 - h. 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

- 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

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 2.4 - 4.0 metri pe strazi de categoria III și 6.0 metri pe strazi de categoria II și I, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente;
- în cazul situării în intersecții, noile clădiri vor asigura racordarea între retragerile diferite de la aliniamentele străzilor prin întoarcerea retragerii de la aliniament și pe stradă având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile.
- clădirile se pot dispune pe aliniament numai pe străzi secundare sau private cu condiția că înălțimea clădirilor să nu fie mai mare decât distanța dintre aliniamente; în caz contrar clădirea se va retrage de la aliniament cu minim 2.4 - 4.0 metri.

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

- 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 15.0 metri 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 15.0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5.0 metri.

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- 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.

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- 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 100% din numărul de locuințe

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă este P+9 niveluri;
- în cazul în care înălțimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea, dar nu mai puțin de **3.0**.

8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- integrarea în particularitățile zonei și armonizarea cu vecinătățile imediate;
- volumetria noilor clădiri, ca și modul de realizare a fațadelor, necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii.

9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- 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.

10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

- terenul liber rămas în afara circulațiilor și parcajelor va fi plantat cu un arbore la fiecare **100 m.p.**;
- 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.

11. ÎMPREJMUIRI

- amplasarea gardurilor este interzisă.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **POT maxim = 40%**

2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT maxim = 4.0**

COD C – ZONA CU FUNCȚIUNI COMERCIALĂ

COD C2 - SUBZONA COMERCIALĂ CUPRINDE FUNCȚIUNI CARE ASIGURĂ O GAMĂ LARGĂ DE SERVICII CERUTE DE APROVIZIONARE ZILNICĂ SAU OCAZIONALĂ ÎN ZONE REZIDENȚIALE.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este constituită din diferite funcțiuni publice sau de interes general, spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică sau ocazională în zone rezidențiale, preponderent în clădirile de pe perimetrul stradal; sunt încorporate-anexate în Subsol, Demisol, Parter și Etajul 1 al blocurilor de locuințe.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

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

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 și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- se admit activități în care accesul publicului nu este liber, cu condiția să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zonă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor existente.

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;
- magazine de vânzări piese auto, anvelope și uleiuri auto;
- magazine specializate pentru produse din pește, depozite cu orice destinație, inclusiv de comerț cu ridicata (sau andro);
- întreprinderi și magazine cu modul de funcționare după orele 23.00;
- întreprinderi de alimentație și de agrement, cu numărul de locuri de peste 50 și cu o suprafață totală peste 250 m.p., toate întreprinderile care desfășoară acompaniament muzical, inclusiv discoteci, studiouri de dans, teatre, precum cazinouri și restaurante;
- instituții și servicii de servicii funerare;
- stații electrice diesel încorporate și anexate;
- laboratoare de toate tipurile;
- încăperi industriale;
- dispensare medicale de toate tipurile;
- încăperilor cinematografelor, a sălilor de conferințe și a altor săli cu capacitatea peste 50 locuri, saune, precum și a instituțiilor de medicină preventivă;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile;
- 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 lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- obiectivele pot fi încorporate-anexate în blocurile de locuințe, având acces direct dintr-o circulație publică sau din circulația publică prin intermediul unor circulații private.

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile pot fi dispuse la aliniament (linii roșii a strazilor) sau cu retragere cu minim **12.0 metri**;
- conform altor condiții expuse pentru subzonele rezidențiale R6 și R7.

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

- conform altor condiții expuse pentru subzonele rezidențiale R6 și R7.

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACEEAȘI PARCELĂ

- conform altor condiții expuse pentru subzonele rezidențiale R6 și R7.

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- 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;
- se pot realiza pasaje și curți comune private sau 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

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei exceptând transportul vizitatorilor, care poate fi parcat pe teren din domeniul public amenajat pentru aceste scopuri;
- 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 **250 metri**.

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- obiectivele vor fi încorporate-anexate în blocuri de locuințe la subsol, demisol, parter și etajul 1.

8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- 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 străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii;
- pentru firme, afisaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- 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 din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;
- se interzice dispunerea antenelor TV - satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **100 m.p.**;
- se recomandă ca minim **75%** din terasele neutilizabile și **10%** din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare **4** locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de **1,20** metri înălțime;
- în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de radacina pot mari sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

11. ÎMPREJMUIRI

- amplasarea gardurilor interzisă;
- spațiile comerciale și alte servicii pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.

POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **POT - conform prescripțiilor subzonelor rezidențiale R6 și R7**

2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT - conform prescripțiilor subzonelor rezidențiale R6 și R7**

☐ Parcaje: normate în dependență de funcțiune și de normele zonelor din vecinătate.

COD C5 – ZONĂ COMERCIALĂ, CARE CUPRINDE FUNCȚIUNI DE VÂNZARE CU AMĂNUNTUL, DE BIROURI, DE RECREERE, DE SERVICII ȘI DE PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ LA SCARĂ MICĂ.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este constituită din funcție comerciale.

La etapa ulterioară va fi necesar să se elaboreze obligatoriu documentația de urbanism (Planul Urbanistic de Detaliu).

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- centre comerciale;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc;
- birouri;
- IT centre;
- fitness centre;
- sport și recreere în spații acoperite și deschise;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate – scuaruri.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- activități de producere nepoluante;
- 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;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică.

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 pre colectare 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.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- conform normelor specifice în dependență de capacitatea obiectivului.
- obiectivele pot fi dispuse pe un lot comun, având acces direct dintr-o circulație publică;
- în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumparate mai multe parcele.

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile pot fi dispuse la aliniament (linii roșii a strazilor) sau cu retragere cu minim **12.0** metri

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

- clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioară la o distanță de cel puțin **5.00** metri.

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACEEAȘI PARCELĂ

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6.00** metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi care necesită lumina naturală.

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică;
- este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei.

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțime maximă admisibilă a clădirilor nu va depăși 12 m.

8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- 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 particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii.

9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- 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 din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;
- se interzice dispunerea antenelor TV - satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **50 m.p.**;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare **4** locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de **1,20** metri înălțime.

11. ÎMPREJMUIRI

- nu se recomandă separarea terenurilor cu garduri;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru cafenele, etc.

POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **POT maxim = 50%**

2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT maxim = 2.0**

COD S - ACEASTA ZONA ESTE ACCEPTATĂ 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

COD Se - SUBZONA INSTITUȚIILOR DE EDUCAȚIE

COD Ss - SUBZONA SERVICIILOR SOCIALE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzonele sunt constituite din anumite tipuri de funcțiuni specific:

Se- funcțiuni educaționale (școală primară, grădiniță);

Ss- funcțiuni servicii sociale (centrul medical, biserică)

La etapa ulterioară va fi necesar să se elaboreze obligatoriu documentația de urbanism (Planul Urbanistic de Detaliu).

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

o Subzona Se:

- educatie prescolara (grădinițe, creșe);
- învățământ general (școli primare, gimnazii, licee);
- școli profesionale și speciale;
- învățământ superior (universități);
- sport, recreere în spații acoperite și deschise;
- biblioteci, mediateci.

o Subzona Ss:

- centre medicale specializate;
- servicii sociale, colective și personale;
- biserici;
- sport și recreere în spații acoperite;
- servicii pentru cercetare-dezvoltare;
- servicii de formare-informare;
- biblioteci, mediateci;
- edituri, centre media;
- activități asociative diverse etc;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri.

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 refolosibile;
- platforme de pre colectare 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.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- conform normelor specifice în dependență de capacitatea obiectivului.

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform normelor specifice pentru obiectivele cu funcțiile respective;
- clădirile în subzona Ss se vor retrage față de aliniament la o distanță de cel puțin **12.0** metri.

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

- clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioară la o distanță de cel puțin **5.0** metri.

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACEEAȘI PARCELĂ

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte;
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6.00** metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi care necesită lumina naturală.

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- conform normelor specifice pentru obiectivele cu funcțiile respective.

8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii.

9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- 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 din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;
- se interzice dispunerea antenelor TV - satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **100 m.p.**;
- se recomandă ca minim **75%** din terasele neutilizabile și **10%** din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare **4** locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de **1,20** metri înălțime.

11. ÎMPREJMUIRI

- este obligatorie pentru **subzona Se** separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente de **2,00** metri înălțime din care **0,60** metri soclu opac, dublate de gard viu;
- împrejuririle de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea maxim **2.00** metri și vor fi transparente minim **1.40** metri, din care soclu opac de **0.60** metri, fiind dublate de un gard viu, în funcție de preferințele de intimitate față de vecinătăți.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **POT maxim Se= 40 %**
- **POT maxim Ss= 35 %**

2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT maxim = 2.0**

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona cu caracter civic prin poziția sa privilegiată în raport cu structura incintei și principalele interese publice locale.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și oglinzilor de apă;
- circulații pentru cicliști;
- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), sport, agrement, alimentație publică și comerț;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 591/1999 cu privire la spațiile verzi ale localităților urbane și rurale și cu normele de protecție stabilite pe plan local;
- construcțiile vor avea spre circulații funcțiuni care admit accesul vizitatorilor în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate;
- tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

1. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- conform studiilor de specialitate și normelor specifice pentru obiectivele cu funcțiile respective;
- se va asigura accesul din circulațiile publice a aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

2. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

3. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 1 nivel.

4. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii.

5. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- conform normelor specifice pentru obiectivele cu funcțiile respective;
- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

6. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20** metri înălțime;
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special.

7. ÎMPREJMUIRI

- conform normelor specifice existente.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **POT cu construcții, circulații, platforme = maxim 20 %**

2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT maxim = 0.3**