

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

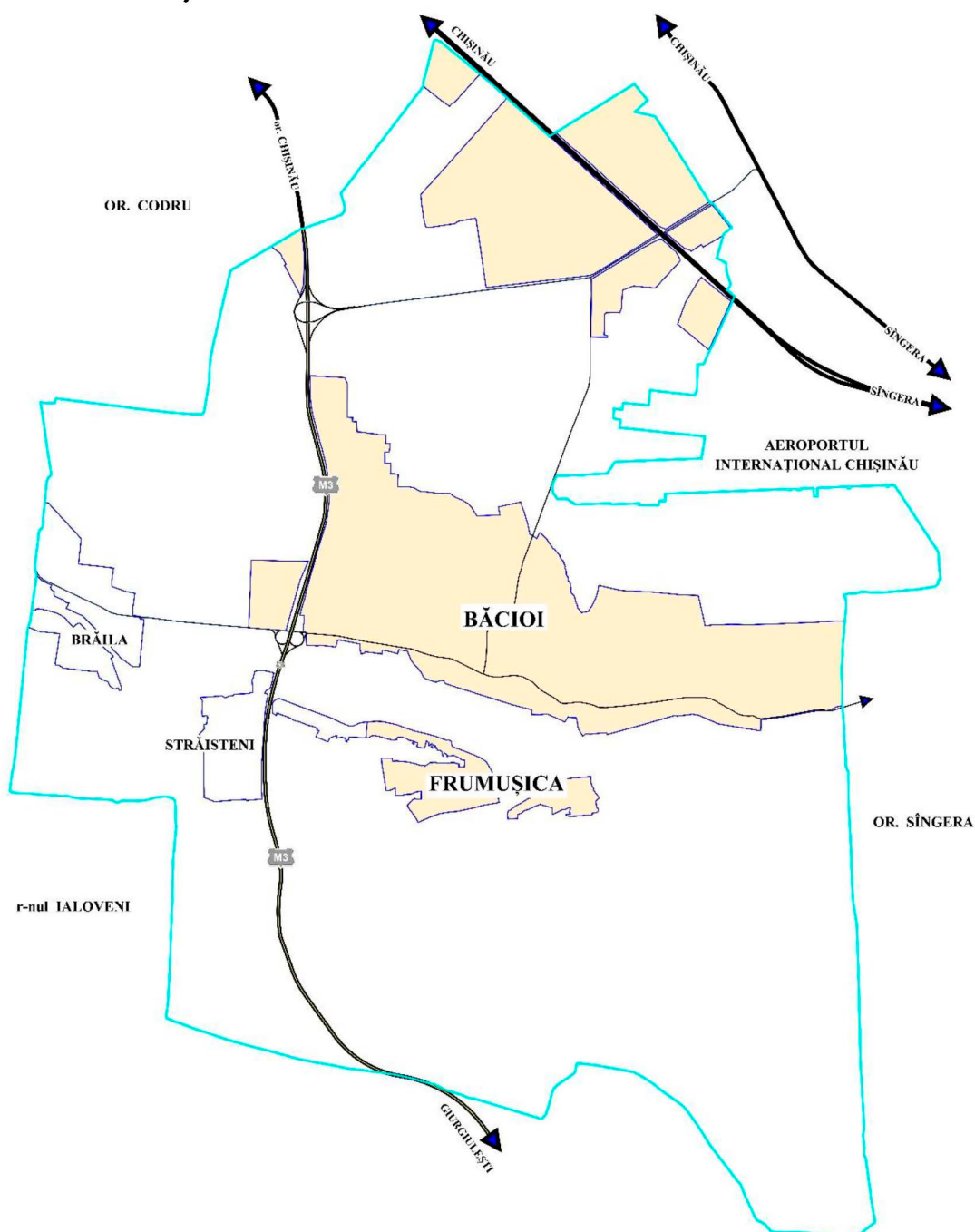
REPUBLICA MOLDOVA
ÎNȚEPRINDEREA MUNICIPALĂ
INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
"CHIȘINĂU PROIECT"
MD-2068, mun. Chișinău, str. M. Costin, 17/2
tel.: 022 49-31-00, fax.: 022 44-73-81
IDNO 1003600098931 TVA 0600402

OBIECT NR. 3769

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent PUG-lui pentru satul Băcioi și satul Frumușica, mun. Chișinău

(PIESE SCRISE)



OBIECT NR. 3769

ACTUALIZAREA PLANULUI URBANISTIC GENERAL
PENTRU SATUL BĂCIOI ȘI SATUL FRUMUȘICA, COMUNA BĂCIOI, MUN. CHIȘINĂU

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Administrator interimar

Arhitect Șef

ÎNȚEPRINDEREA MUNICIPALĂ
INSTITUTUL MUNICIPAL DE PROIECTĂRI
„CHIȘINĂU PROIECT”

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

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:

- COD Nr. 434 din 28-12-2023 Urbanismului și construcțiilor;
- COD Nr. 22 din 15-02-2024 Codul funciar;
- 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 amplasare a 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:

- 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 – *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

Autorizarea executării de construcții se face cu respectarea normelor legale referitoare la ocuparea rațională a terenului în condițiile respectării art.11 din Regulamentul local de urbanism (NCM B.01.02:2016).

REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reguli privind păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Terenurile agricole din extravilan

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

Amplasarea construcțiilor pe terenuri agricole din extravilan, se realizează în baza planului urbanistic de detaliu prin emiterea deciziei consiliului Local și certificatului de urbanism pentru proiectare.

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

Utilizări permise

- obiective de infrastructură agricolă;
- pensiuni agroturistice;
- construcții industriale;
- obiective cu destinație comună;
- obiective aferente rețelelor edilitare (ingineresti);
- instalații de producere a energiei, inclusiv din surse regenerabile;
- obiectivele infrastructurii de transport;
- unități de comerț;
- unități de alimentație publică;
- stații de deservire tehnică a vehiculelor rutiere amplasate pe laturile terenurilor adiacente drumurilor publice.

Utilizări permise cu condiții

Schimbarea destinației terenurilor cu destinație agricolă de calitate superioară, se efectuează doar în cazuri excepționale, prin hotărâre de Guvern, în cazul terenurilor proprietate publică a statului, sau prin decizia autorității deliberative a administrației publice locale de nivelul întâi.

Construcții amplasate în zonele cu patrimoniu arheologic - se va aproba conform legislației în domeniu.

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

Utilizări interzise

Obiective și construcții, altele decât cele menționate la utilizări permise.

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.

Utilizări permise

Toate tipurile de construcții și amenajări care vor îndeplini condițiile impuse de lege și de prezentul Regulament.

Utilizări permise cu condiții

Construcții amplasate din zonele cu patrimoniu arheologic - se va aproba conform legislației în domeniu.

Resurse de apă

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în cuveta lacului și zona fișiei riverană 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.

Utilizări permise

Captări de apă, lucrări pentru prevenirea și combaterea acțiunilor distructive a apelor.

Utilizări permise cu condiții

Lucrări de poduri, lucrări necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a cursurilor de apă, cu condiția asigurării măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodărire a apelor, cu avizul primarului și a autorităților competente în gospodărirea apelor.

Utilizări interzise

Orice construcție în zona fâșiei riverană de protecție a apelor este interzisă, cu excepția celor prevăzute de legislația în vigoare.

Zone construite protejate

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național declarate în modul stabilit de lege, se va face cu avizele conforme ale autorităților publice centrale în domeniile culturii și urbanismului.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin decizie a consiliului local, se va face cu avizul serviciului public descentralizat din municipiu subordonate autorităților publice centrale în domeniul culturii.

Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al autorității publice centrale în domeniul culturii, în condițiile stabilite prin lege.

Utilizări permise

Lucrări de utilitate publică de interes național pe baza documentațiilor specifice aprobate de organele competente.

Utilizări permise cu condiții

Toate tipurile de construcții compatibile cu specificul zonei în care sunt amplasate, cu condiția respectării prescripțiilor conținute în avizul conform al autorității publice centrale în domeniul culturii, în cazul zonelor care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes național, declarate prin lege (inclusiv clădiri și situri cu statut de muzeu).

În zonele cu patrimoniu construit de interes local, delimitate prin hotărârea consiliului raional,

autorizarea construcțiilor se va face cu respectarea strictă a avizului serviciului public descentralizate ale autorității publice centrale în domeniul culturii.

Utilizări interzise

Orice fel de construcții și amenajări care, prin funcțiune, configurație arhitecturală sau amplasament compromit aspectul general al zonei, distrug coerența țesutului urban existent sau afectează valoarea monumentului ori a zonei protejate a acestuia.

Obiectivele sau activitățile care pot să afecteze valoarea monumentului prin natura, dimensiunile și amplasarea lor necesită studii speciale, avizate și aprobate în condițiile legii.

Construcțiile noi vor nu vor afecta, prin volumetrie, conformare, aspect exterior, etc. obiectivele propuse spre conservare incluse într-un sit protejat.

Reguli privind siguranța construcțiilor și apărarea interesului public.

Expunerea la riscuri

Autorizarea executării construcțiilor sau 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, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea.

Delimitarea zonelor expuse riscurilor naturale se va stabili, în baza unor studii specifice hidrologice și geotehnice. Pe baza acestor studii se va proceda la stabilirea eventualelor restricții privind autorizarea construcțiilor.

Utilizări permise

Construcții și amenajări de orice fel, ce au drept scop limitarea riscurilor naturale (lucrări hidrotehnice pentru atenuarea și devierea viiturilor, stații hidrometeorologice, lucrări de combatere a eroziunii, etc.).

Utilizări permise cu condiții

Orice fel de construcții și amenajări cu respectarea prevederilor legislative și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor, în zonele cu grad de seismicitate ridicat, pe terenuri expuse la umezire, macroporice, cu pânză freatică agresivă.

Se admit de asemenea construcții pe terenurile menționate cu condiția eliminării factorilor naturali de risc prin lucrări specifice (desecări, consolidări ale terenului etc.), aprobate de autoritatea competentă în protecția mediului, sau de alte organisme interesate, după caz.

Utilizări interzise

Construcții și amenajări în zonele expuse la riscurile naturale menționate mai sus, precum și în alte zone în care nu sunt posibile, sau nu sunt admise, de către autoritățile competente în protecția civică, lucrările de eliminare a factorilor de risc pentru construcții.

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.

Utilizări permise

Orice fel de construcții și amenajări care vor avea drept scop prevenirea riscurilor tehnologice și limitarea efectelor acestora (piliere de siguranță, lucrări de consolidare a malurilor la exploatarea de suprafață a resurselor minerale, lucrări de marcare și reperare a rețelelor de conducte și cabluri în localități, accese pentru intervenția rapidă în caz de incendii sau explozii etc.).

Utilizări permise cu condiții

Toate tipurile de construcții, cu condiția respectării servituților de utilitate publică existente sau propuse, pentru rețele tehnico-edilitare, căi de comunicație, explorarea și exploatarea resurselor subsolului, precum și a exigențelor legale privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.

Utilizări interzise

Toate tipurile de construcții amplasate în zonele de protecție stabilite prin norme sanitare și ecologice, ale unităților industriale, agricole sau de alta natură, în zonele cu servituți legal instituite pentru lucrările publice generatoare de riscuri tehnologice, în vecinătatea depozitelor de combustibil și materiale explozibile etc.

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.

Utilizări permise

Toate categoriile de lucrări de utilitate publică cuprinse în documentații de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate.

Utilizări permise cu condiții

Construcțiile cu durată limitată de existență (provizorii).

Utilizări interzise

Orice fel de construcții și amenajări, cu excepția lucrărilor de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile.

CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii

Amplasarea față de drumurile publice

În zona drumului public de interes național(raional) 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 documentațiile de urbanism să

prevadă intersecțiile pentru accesul la variantele ocolitoare.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

Prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară.

Utilizări permise

Construcțiile sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza documentației de urbanism cu avizul organelor de specialitate ale administrației drumurilor.

Utilizări permise cu condiții

Construcțiile amplasate în zonele de protecție și în zonele de siguranță ale drumurilor publice se efectuează cu respectarea prevederilor Legii drumurilor nr. 509/1995, iar planul urbanistic de detaliu corespunzător se avizează de către organul central de specialitate în domeniul infrastructurii drumurilor înainte de aprobarea acestuia de către consiliul local respectiv, în modul stabilit de legislație.

Utilizări interzise

Orice construcții care prin amplasare, configurație sau exploatare influențează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

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, magazine, decantoare etc.). Amplasarea construcțiilor a căror destinație este incompatibilă cu vecinătatea aeroporturilor este interzisă.

Amplasarea față de aliniament

Clădirile se vor amplasa la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- în cazul zonelor rezedentiale, casele de locuit de regim jos de înălțime, vor fi amplasate obligatoriu la distanța min 4.5 m de la aliniament, iar blocurile locative, vor fi amplasate la distanța de 2.0 - 4.0 m de la aliniament în funcție de lățimea străzii;
- retragerea față de aliniament a construcțiilor cu alte tipuri de funcțiuni, se va permite numai dacă se respecta coerența și caracterul fronturilor stradale.

În zonele libere sau de dezvoltare a localității, stabilirea configurației urbane și implicit a regimului de aliniere se va face, de regulă, pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii (PUZ; PUD).

Pentru întemeierea deciziilor în elaborarea și aprobarea PUZ sau PUD, se vor întocmi studii de fundamentare.

Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor se va permite numai dacă se vor respecta:

- distanțele minime obligatorii, dar nu mai puțin de 3,0 m față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

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

- în regim înșiruit pe ambele laturi cu construcțiile de pe parcelele învecinate;
- în regim cuplat, alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei;
- în regim izolat, cu retragere față de vecinătăți.

Prevederile menționate se referă la toate construcțiile principale aflate pe suprafața parcelei.

Retragerile impuse prin prevederile prezentului articol față de limitele laterale ale terenului se bazează, în principal, pe prevederile normelor de protecție contra incendiilor.

Retragerile impuse au un caracter minimal și vor fi completate de normele locale, după caz, pentru realizarea următoarelor cerințe de asigurare a confortului urban:

- asigurarea respectării normelor de însorire și iluminat natural;
- respectarea condițiilor de vizibilitate (percepția unei porțiuni din bolta cerească din interiorul încăperilor de locuit), în acord cu realizarea intimității de locuire pentru construcțiile învecinate;
- respectarea condițiilor de protecție contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri, după caz;
- asigurarea protecției contra zgomotului și nocivităților în cazul când parcela se va învecina cu surse de poluare; (construcții industriale, amenajări comerciale etc.).

În practica urbanistică se admite, de regulă, o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.

Distanțele necesare intervenției în caz de incendiu sunt stabilite prin avizul unității teritoriale de pompieri.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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.

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transpor va reprezenta o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestora.

La proiectarea de drumuri 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 (fâșii de protecție) și adoptarea unor soluții privind îmbrăcăminte drumurilor.

În zona intersecțiilor stradale trotuarele vor fi amenajate 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.

În sensul prezentului articol prin accese pietonale se vor 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 legii.

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

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

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 căilor de comunicație.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

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.

Terenurile propuse pentru parcelare vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea în bune condiții a construcțiilor din viitor (gradul de însorire, 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 unei documentații de urbanism pe parcelare care să fie redactate pe o ridicare topografică actualizată. Documentația de urbanism 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.).

Proprietarul parcelei 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 utilizare a terenului - CUT

Valorile indicilor urbanistici se aplică unei parcele, după formulele:

$$POT = Sc/Sp * 100\%$$

$$CUT = Sd/Sp, \text{ unde:}$$

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

Sd – este suprafața desfășurată a clădirii (suma suprafețelor construite pe fiecare nivel deasupra solului);

Sp – suprafața parcelei.

Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Fac excepție de la prevederile alin. 1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat.

Stabilirea înălțimii construcțiilor, se va face pe baza analizei situațiilor distincte, în corelare cu ceilalți parametri care definesc condițiile de construibilitate ale terenurilor pe care acestea vor fi amplasate după cum urmează:

- protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;
- respectarea regulilor de compoziție arhitectural - urbanistică a zonei sau ansamblului;
- asigurarea construibilității funcționale construcțiilor în concordanță cu destinația lor;
- asigurarea compatibilității funcționale a construcțiilor cu funcțiunea dominantă din zonele în care sunt amplasate, prin analizarea impactului asupra sistemelor de circulație și staționare și asupra capacității rețelelor tehnico-edilitare din zonă;
- respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare, în conformitate cu prevederile legii, pentru construcția respectivă, cât și pentru construcțiile din zona învecinată.

În zonele de protecție ale monumentelor istorice sau în zonele protejate naturale sau construite înălțimea construcțiilor se va stabili pe baza unor studii specifice și documentații de urbanism.

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 documentații 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 R1 – zona locuințelor particulare sau colective mici;

Cod R2 – zona locuințelor individuale izolate sau cuplate pentru două familii;

Cod R3 – zona locuințelor individuale izolate, cuplate 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 C2 – zona comercială cuprinde funcțiuni care asigură o gamă largă de servicii cerute de aprovizionare zilnică sau ocazională în zone rezidențiale;

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” - ZONE DE DEZVOLTARE

Cod D – 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.

TITLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR

"R" – ZONE CU FUNCȚIUNI REZIDENȚIALE

COD R1 – ZONA LOCUINȚELOR PARTICULARE SAU COLECTIVE MICI

Regimul de înălțime: P, P+E, P+2E

Pentru locuințe colective mici se recomandă elaborarea documentației de urbanism (Planul Urbanistic de Detaliu).

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe particulare sau colective mici **P+2E nivele**;
- în interiorul zonei sunt permise construcții care respectă normele în vigoare, unele facilități și spații care deservesc rezidenții din zonă.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- mansardarea clădirilor, cu luare în calcul a coeficientului de utilizare a terenului;
- obiective de utilitate publică la parterul, cu condiția că acestea vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
- 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 autovehicule mici pe zi sau orice alt transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- 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
R1	Izolată sau colective mici	400	25

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LINIA ROȘIE A STRĂZII

- clădirile se vor retrage de la linia roșie cu minim **4.5 m**;
- clădirile pot fi dispuse pe linia roșie 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- min. **3.0 m**;
 - 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 cornișei măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5.0 m**;
 - construcțiile gospodărești trebuie amplasate la distanța de min. **1.0 m** de la limita parcelei.
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 admisibilă - **P+2E**;
 - se admit depășiri de **1.0 - 2.0 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
 - 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

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim pentru înălțimi P și P+E = 0.70

CUT maxim pentru înălțimi P+2E = 0.90

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

COD R2 – zona locuințelor individuale izolate sau cuplate

Regimul de înălțime: P, P+E

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe particulare sau cuplate pentru două familii cu maxim **P+E nivele**;
- în interiorul zonei sunt permise construcții care respectă normele în vigoare, unele facilități și spații care deservește rezidenții din zonă.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- mansardarea clădirilor, 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 autovehicule mici pe zi sau orice alt transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- depozitarea en-gros;
- depozitări 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 urbansitică	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 LINIA ROȘIE A STRĂZILOR

- clădirile se vor retrage de la linia roșie a străzilor cu minim **4.5 m**;
- clădirile pot fi dispuse pe linia roșie 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 - min. **3.0 m**;

- 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**;
 - construcțiile gospodărești trebuie amplasate la distanța de minim **1.0 m** de la limita parcelei.
- 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 admisibilă - **P+E**;
 - se admit depășiri de **1.0 -2.0 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

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0.70

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+E

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

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

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- mansardarea clădirilor, 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 autovehicule 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;
- depozitări 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 LINIA ROȘIE A STRĂZILOR

- clădirile se vor retrage de la linia roșie a străzilor cu minim **4.5 m**;
- lungime front la stradă pentru locuințe înșiruite maxim **36.0 m**;
- clădirile pot fi dispuse pe linia roșie 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- min. **3.0 m**;

- 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.
- 7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**
- înălțimea maximă admisibilă - **P+E**;
 - 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

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0.70

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+E și P+2E,

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe înșiruite cu maxim **P+2E nivele**;
- în interiorul zonei sunt permise construcții care respectă normele în vigoare, unele facilități și spații care deservește 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 autovehicule 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;
- depozitări 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
R4	înșiruit	300	10

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LINIA ROȘIE A STRĂZILOR

- clădirile se vor retrage de la linia roșie a străzilor cu minim **4.5 m**;
- lungime front la stradă pentru locuințe înșiruite maxim **60.0 m**;
- clădirile pot fi dispuse pe linia roșie 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- min. **3.0 m**;
- 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 antiincendiarie 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 admisibilă - **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**
 - 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

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 45%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim pentru înălțimi P+E = 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: P, P+E, P+2E și P+3E

Pentru obiectivele noi se recomandă elaborarea documentației de urbanism (PUD).

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe colective cu maxim 4 niveluri supraterane;
- 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 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

- 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 LINIA ROȘIE A STRĂZILOR

- clădirile se vor retrage de la linia roșie a străzilor principale de interes local cu minim - **7.0** metri;
- clădirile se vor retrage de la linia roșie a străzilor secundare cu minim - **5.0** metri.

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

- 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

- 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 - **P+3E**;
- în cazul în care înălțimea depășește distanța dintre linia roșie a străzii, clădirea se va retrage la o distanță egală cu diferența dintre acestea.

8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- integrarea în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate.

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;
- 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.

10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- 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.

11. 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

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 50 %

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 2.0

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

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este constituită din funcție rezidențială.

Pentru construcțiile noi se recomandă elaborarea documentației de urbanism (PUD).

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe colective cu maxim 9 niveluri supraterane;
- 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 și loisir (eventual piscină decorativă).

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, împrejmuiri 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 LINIA ROȘIE A STRĂZILOR

- clădirile se vor retrage de la linia roșie a străzilor principale de interes local cu minim - **7.0** metri;
- clădirile se vor retrage de la linia roșie a străzilor secundare cu minim - **5.0** metri.

3. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**
 - 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 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 - **P+8E**;
 - în cazul în care înălțimea depășește distanța dintre linia roșie a străzii, clădirea se va retrage la o distanță egală cu diferența dintre acestea.
8. **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**
 - integrarea în particularitățile zonei și armonizarea cu vecinătățile imediate.
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**
 - 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

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 45 %

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 3.0

Regimul de înălțime: P+9E și mai înalte

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este constituită din funcțiuni rezidențiale. Densitatea populației va fi calculată în limita zonei rezidențiale R7 și nu va depăși **600 loc/ha**. Pentru construcțiile noi se recomandă elaborarea documentației de urbanism (PUD).

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, zone de odihnă pentru maturi, amenajări de sport pentru tineret și loisir (eventual piscină decorativă).

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, împrejmuiri 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 CONFORMARE 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 LINIA ROȘIE A STRĂZILOR

- clădirile se vor retrage de la linia roșie a străzilor principale de interes local cu minim - **7.0** metri;
- clădirile se vor retrage de la linia roșie a străzilor secundare cu minim - **5.0** metri.

3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
 - 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
 - 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+9E și mai înalte;
 - în cazul în care înălțimea depășește distanța dintre linia roșie a străzii, clădirea se va retrage la o distanță egală cu diferența dintre acestea.
8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR
 - integrarea în particularitățile zonei și armonizarea cu vecinătățile imediate.
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;
 - 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.
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

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 40%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

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.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona ansamblurilor independente, dedicate obiectivelor de interes public, necesare pentru viața cotidiană a populației, spațiile comerciale de tip alimentară, magazine cu vânzări en-detail și cu servicii de strictă folosință, mici restaurante, frizerii, farmacii, etc.

Pentru obiectivele noi se recomandă elaborarea documentației de urbanism (PUD).

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- comerț cu amănuntul;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- servicii financiar-bancare și de asigurări;
- agenții de turism;
- baruri, cofetării, cafenele etc, cu capacitatea de până la 50 locuri;
- servicii pentru cercetare-dezvoltare;
- poșta și telecomunicații;
- edituri și oficii.

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;
- 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 CONFIGURARE 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 LINIA ROȘIE A STRĂZILOR**
 - clădirile se vor retrage de la linia roșie a străzilor cu minim **5.0** 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 **6.0** 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.
 6. **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**
 - se va exclude staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități în spațiile publice.
 7. **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.
 8. **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.
 9. **ÎMPREJMUIRI**
 - amplasarea gardurilor pe terenurile domeniului public este interzisă.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 50 %

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1.0 (în zonele R1-R4) **și 2.0** (în zona R5-R6).

COD C2 - zona 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 asigurări;
- 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 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 discotecă, studiouri de dans, teatre, precum cazinouri și restaurante;
- 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;
- depozitări 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 LINIA ROȘIE A STRĂZILOR

- clădirile se vor retrage de la linia roșie a străzilor 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.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT - conform prescripțiilor subzonelor rezidențiale R6-R7

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

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

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este constituită din funcțiuni comerciale, alimentație publică, oficii și recreere.

Pentru obiectivele noi se recomandă elaborarea documentației de urbanism (PUD).

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- centre comerciale;
- cinematografe, săli de conferință;
- birouri, sedii, agenții;
- oficii, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc;
- tipografii, edituri, centre media;
- magazine de vânzări piese auto, anvelope și uleiuri auto;
- biblioteci, mediateci;
- distracție și recreere în spații acoperite și deschise;
- autoparcări cu multe nivele și la sol.

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;
- 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;
- depozitare en gros;
- stații de întreținere auto;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- 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.

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 LINIA ROȘIE A STRĂZILOR

- clădirile se vor retrage de la linia roșie a străzilor cu minim **5.0** 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 **6.0** 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 - P+2E

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 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 **1.2** metri înălțime.

11. ÎMPREJMUIRI

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

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 55%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 3

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este constituită din funcțiuni comerciale, de servicii și de producție nepoluantă. Pentru obiectivele noi se recomandă elaborarea documentației de urbanism (PUD).

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;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate, scuaruri.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- activități de producere nepoluantă;
- depozite;
- 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;
- 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.

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 cumpărate mai multe parcele;
- obiectivele de producere nepoluantă și depozitele - cu retragere minim **50.0** metri de la clădirile locative.

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LINIA ROȘIE A STRĂZILOR

- clădirile se vor retrage de la linia roșie a străzilor cu minim **5.0** metri;
- clădirile pot fi dispuse pe linia roșie 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 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;
- 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 - P+2E

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 arbori;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1.2 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.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT_{maxim} = 50%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT_{maxim} = 2.0

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.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Pentru obiectivele noi se recomandă elaborarea documentației de urbanism (PUD).

C7-a (autoservice) - subzona cuprinde funcțiuni prin care sunt realizate servicii auto (benzinării, spălătorii);

C7-d (depozite) - subzona este constituită din terenuri destinate depozitelor pentru produse alimentare, frigorifice, etc;

C7-m (mixt) - subzona de mica producere, depozitare și comerț en-gros;

C7-p (parcări) - subzona este constituită din terenuri pentru parcaje la sol și garaje.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- unități de industrie mică și servicii diversificate, nepoluante;
- unități de producție și de depozitare specializate pe diverse profile, nepoluante;
- complexe comerciale cu vânzări en-gros;
- spații pentru administrația coordonatoare a zonei;
- spații polifuncționale;
- construcții pentru gospodărie comună;
- depozitare en gros;
- prezentări și/sau vânzări mașini;
- spații verzi amenajate, perdele de protecție;
- spălătorie auto;
- staționări auto.
- parcaje la sol și garaje.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- clădirile vor avea spre stradă funcțiuni care admit accesul vizitatorilor 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 zonare seismică.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- locuințe;
- depozitări de materiale refolosibile;
- unități ce prezintă riscuri tehnologice;
- curățătorii chimice;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- 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

- conform studiilor de specialitate și 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

- conform studiilor de specialitate și normelor specifice pentru obiectivele cu funcțiile respective.

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

- conform studiilor de specialitate și normelor specifice pentru obiectivele cu funcțiile respective.

4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACEEAȘI PARCELĂ

- conform studiilor de specialitate și normelor specifice pentru obiectivele cu funcțiile respective.

5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- conform studiilor de specialitate și normelor specifice pentru obiectivele cu funcțiile respective;
- se va asigura accesul din circulațiile publice;
- este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării obiectivelor se admite numai în interiorul parcelei conform normelor specifice.

7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțime maximă admisibilă a clădirilor de mică producere, depozitare și comerț en-gros - P+2E;
- înălțime maximă admisibilă a clădirilor pentru servicii auto, benzinării, spălătorii - P+E;
- înălțime maximă admisibilă a garajelor – P.

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

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

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

- conform normelor specifice existente.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim C7-d (depozite) = 50%

POT maxim C7-m (mixt) = 50%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

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

CUT maxim C7-d (depozite) = 2.0

CUT maxim C7-m (mixt) = 2.0

CUT maxim C7-p (parcări la sol și garaje) = 1.0

"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.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de industrie ușoară se referă la funcțiuni manufacturiere diverse conforme cu standarde performante. Nu sunt admise în interiorul zonei cu funcțiuni rezidențiale pentru a proteja locuitorii de un mediu neprielnic și pentru a asigura rezervă de teren pentru dezvoltări economice viitoare. Pentru obiectivele noi se recomandă elaborarea documentației de urbanism (PUD).

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.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE 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;
- este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

2. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării obiectivelor se admite numai în interiorul parcelei conform normelor specifice.

3. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțime maximă admisibilă a clădirilor nu va depăși P+3E.

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 clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

6. 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.

7. ÎMPREJMUIRI

- conform normelor specifice existente.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT - pentru cele existente - nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului.

POT - pentru cele propuse - calculat în cadrul PUD-lui.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 2.0

"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;
- obiective de depozitare și prelucrare petrolieră pe terenuri cu destinație special.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- conform normelor specifice existente și programelor aprobate legal.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.

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 LINIA ROȘIE A STRĂZILOR

- conform normelor specifice pentru obiectivele cu funcțiunile respective.

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

- conform studiilor de specialitate și normelor specifice pentru obiectivele cu funcțiile respective;

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 **6.0** 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 funcțiunile 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 **1.2** metri înălțime.

11. ÎMPREJMUIRI

- conform normelor specifice existente.

"D" – ZONE CU FUNCȚIUNI DE DEZVOLTARE

COD D – această zonă cuprinde 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 sunt destinate pentru investiții viitoare și pentru dezvoltare economică și socială.

Pentru terenurile delimitate cu codul D va fi elaborată documentația de urbanism (PUZ), 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 (în general ocupând 20 – 25% din suprafața totală) 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.), în cotă fixă de 10% din suprafața totală. 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.