

---

---

**FOAIE DE CAPĂT ȘI SEMNĂTURI**

<b>Proiect nr.</b>	<b>1518/2021</b>
<b>Faza de proiectare</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b>
<b>Titlul lucrării</b>	<i>Întomire Plan Urbanistic Zonal pentru U.T.R. 9 - Schimbare utilitate funcțională din zonă industrială și depozite în zonă mixtă de locuințe individuale și colective de mici dimensiuni, funcțiuni complementare, comerț și centru cultural cu reconfigurarea căilor de comunicație rutieră</i>
<b>Amplasament</b>	Perimetru delimitat de Strada Independenței, între nr. 12D – nr. 25B și între nr. 27 – nr. 59 (Vest-Est), respectiv de strada 24 Ianuarie și pârâul Azuga (Nord-Sud)
<b>Beneficiar</b>	<b>PRIMĂRIA ORAȘULUI AZUGA</b>
<b>Proiectantul lucrării</b>	<b>DOBRESCU LAURA ANDREEA B.I.A.</b>
<b>Data</b>	<b>2022</b>

---

**COLECTIV DE ELABORARE:** arh. urb. **Laura Dobrescu** - Șef proiect

---

urb. **Maria Ivașcu**

---

urb. **Marius Ilie**

---

---

---

## BORDEROU

---

---

### PIESE SCRISE

	<b>pagina/nr.file</b>
1. FOAIE DE CAPAT SI PREZENTARE	1/75
2. BORDEROU	2/75
3. MEMORIU TEHNIC	3/75
4. REGULAMENT DE URBANISM	22/75

---

---

### PIESE DESENATE

- I. **PL. 1.1\_INCADRARE IN TERITORIU\_P.A.T.N.\_STRATEGIA DE DEZVOLTARE A REGIUNII SUD MUNTENIA**
- II. **PL. 1.2\_INCADRARE IN TERITORIU\_P.A.T.I.Z.O. VALEA PRAHOVEI\_ P.A.T.J. PRAHOVA\_UAT ORAȘ AZUGA**
- III. **PL. 1.3\_INCADRARE IN TERITORIU\_PLAN URBANISTIC GENERAL ÎN VIGOARE\_ÎNCADRARE ÎN SATELIT**
- IV. **PL.2.1\_SITUAȚIE EXISTENTA CONFORM P.U.G.**
- V. **PL.2.2\_SITUAȚIE EXISTENTĂ ÎN TEREN**
- VI. **PL.3\_REGLEMENTARI URBANISTICE\_ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**
- VII. **PL.4\_REGLEMENTARI URBANISTICE\_ECHIPARE EDILITARA**
- VIII. **PL.5\_REGLEMENTARI URBANISTICE\_REGIM JURIDIC**
- IX. **PL.6\_PLAN ILUSTRATIV**

# MEMORIU GENERAL

## CAPITOLUL 1: INTRODUCERE

### 1.1 Date de recunoaștere a documentației:

• Denumirea lucrării	<b>Întomire Plan Urbanistic Zonal pentru U.T.R. 9 - Schimbare utilitate funcțională din zonă industrială și depozite în zonă mixtă de locuințe individuale și colective de mici dimensiuni, funcțiuni complementare, comerț și centru cultural cu reconfigurarea căilor de comunicație rutieră</b>
• Adresa lucrării	<b>Perimetru delimitat de Strada Independenței, între nr. 12D – nr. 25B și între nr. 27 – nr. 59 (Vest-Est), respectiv de strada 24 Ianuarie și pârâul Azuga (Nord-Sud)</b>
• Faza	P.U.Z.
• Localitatea	<b>Oraș Azuga, Județ Prahova</b>
• Beneficiar	<b>PRIMĂRIA ORAȘULUI AZUGA</b>
• Proiectant	<b>DOBRESCU LAURA ANDREEA B.I.A.</b>

### 1.2 Obiectul lucrării :

Prezenta documentatie serveste la stabilirea regulilor pentru schimbarea utilității funcționale din zonă industrială și depozite în zonă mixtă de locuințe individuale și colective de mici dimensiuni, funcțiuni complementare, comerț și centru cultural cu reconfigurarea căilor de comunicație rutieră pe o suprafata de 85965,90 mp, suprafata care a generat PUZ- ul, compusa din terenuri situate in Orașul Azuga - Perimetru delimitat de Strada Independenței, între nr. 12D – nr. 25B și între nr. 27 – nr. 59 (Vest-Est), respectiv de strada 24 Ianuarie și pârâul Azuga (Nord-Sud), apartinand U.A.T. ORAȘ AZUGA, în temeiul reglementărilor Documentației de Urbanism nr. 4/13949/2000 – faza PUG, aprobată prin HCL Azuga nr. 18/16.03.2000, cu valabilitate prelungită prin HCL – Azuga nr. 199/201.12.2018 până la data de 30.12.2023.

Pe zona care face obiectul studiului, se propune Schimbare utilitate funcțională din zonă industrială și depozite în zonă mixtă de locuințe individuale și colective de mici dimensiuni, funcțiuni complementare, comerț și centru cultural cu reconfigurarea căilor de comunicație rutieră. Zona functionala existenta si propusa conform PUG – UTR 9 – Zonă predominant industrială – conform PUG AZUGA probat prin HCL Azuga nr. 18/16.03.2000, cu

valabilitate prelungită prin HCL – Azuga nr. 199/201.12.2018 până la data de 30.12.2023.

Conform PUG în vigoare, zona studiată se află încadrată în UTR 9, ce este compus din următoarele zone funcționale, conform CU nr.69 din 02.11.2021:

- Subzona "Ia" – industrie alimentară
- Subzona "Isc" – construcții de cultură
- Subzona "Lm" – locuințe individuale
- Subzona "Pp" – perdele forestiere de protecție
- Subzona "Ccr" – căi de comunicație rutieră.

Realizarea obiectivelor propuse este justificată din următoarele:

1. Încorporarea organică a principiilor și practicilor dezvoltării durabile în ansamblul programelor și politicilor publice ca stat membru al UE și atingerea nivelului mediu actual țărilor Uniunii Europene la principalii indicatori ai dezvoltării durabile.
2. eliminarea sau ameliorarea efectelor negative ale punctelor slabe ale orașului, valorificarea la maximum a potențialului de care dispune, fapt ce duce la creșterea calității vieții locuitorilor, creșterea nivelului de trai și alinierea la normele impuse de Uniunea Europeană
3. Utilizarea eficientă a tuturor resurselor fizice și umane, pentru realizarea unei dezvoltări economice și sociale durabile, care să ducă pe termen lung la creșterea standardului de viață al populației.

Folosința actuală a terenului este de teren în intravilan pe o suprafață de **85965,90 mp**.

### **1.3 Surse documentare :**

- **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior sau concomitent PUZ :**

- a. Planul de Amenajarea Teritoriului Național (P.A.T.N.), elaborat de URBANPROIET între anii 1994-2001
- b. Plan de amenajare a teritoriului zonal PATZ INTERORĂȘENESC - SINAIA – BUȘTENI – AZUGA – PREDEAL RÂȘNOV – BRAȘOV (POIANA BRAȘOV), elaborat de Universitatea BABEȘ-BOLYAI CLUJ – NAPOCA;
- c. Strategia de Dezvoltare a Regiunii Sud Muntenia;
- d. Strategia de Dezvoltare Locală a Orașului Azuga 2013-2020;
- e. Planul Urbanistic General al Orașului Azuga;
- f. Studiul geotehnic întocmit de inginer de specialitate

- **Surse de informații utilizate, date statistice**

- Documentatiile cadastrale ale terenurilor studiate  
- Informatii obtinute de proiectant de la Directia Urbanism si Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului Judetean Prahova;

- Date culese de proiectant in teren.

• **Baza topografica**

Planul topografic a fost realizat in sistem de referinta stereo 70 nivelment Marea Neagra.

• **Metodologia utilizata**

Metodologia utilizata este in conformitate cu «**Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al planului urbanistic zonal**» aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000. Proiectul are la baza :

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu toate modificarile;
- Legea nr. 50/1991 (republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, cu toate modificarile ulterioare;
- Legea nr. 453/2001 care modifica si completeaza Legea nr. 50/1991;
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicata);
- Legea privind circulatia juridica a terenurilor (nr. 54/1998);
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica (nr. 33/1994);
- Legea privind protectia mediului (nr. 137/1995, republicata);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998);
- H.G.R. NR. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R.. nr. 855/2001 privind modificarea Hotararii Guvernului nr. 525/1996;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei ;
- Legile privind aprobarea sectiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului National;
- Codul Civil;
- Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism si de amenajarea teritoriului.

## CAPITOLUL 2: SITUAȚIA EXISTENTĂ

### 2.1 Încadrare in teritoriu si localitate

Orașul Azuga este situat în partea de nord a județului Prahova, la confluența râului Prahova cu pârâul Azuga, având coordonatele de identificare 45 grade 37' latitudine nordică și 25 grade 33' longitudine estică.

Este o localitate tipică de munte; teritoriul său administrativ de 8.304 ha se suprapune atât Munților Clăbucetele Predealului ( N-V ) cât și Munților Gârbovei ( S-E ), orașul desfășurându-se în lungul văii Azuga, pe direcție E-V, pe cca 3 km până la confluența cu Prahova. Poziția și accesibilitatea sunt avantaje pentru orașul Azuga, acesta fiind situat pe cea mai circulată vale transcarpatică a României – Valea Prahovei – respectiv DN 1 E60 și magistrala feroviară dublă, electrificată București – Brașov, la cca 135 km față de București și 36 km față de Brașov.

Azuga se învecinează la nord cu orașul Predeal (județul Brașov), la sud - vest cu orașul Bușteni, iar la sud - est se află comuna Valea Doftanei.

Suprafața de teren care face obiectul studiului se află în Orașul Azuga, accesul facându-se din drumul comunal DC 129/ Strada Independenței. Potrivit reglementarilor planului urbanistic al Orașului Azuga, terenul se afla în intravilanul localității.

Terenul se afla în intravilanul orașului Azuga și se învecinează cu:

- **N – strada 24 Ianuarie;**
- **S – Pârâul Azuga;**
- **E – Strada Independenței, nr. 27 – nr. 59;**
- **V – Strada Independenței, între nr. 12D – nr. 25B**

Potrivit reglementarilor planului urbanistic general al Orașului Azuga, terenul în suprafața de **85965,90 mp** se află în intravilanul localității.

### 2.2 Elemente ale cadrului natural

Relieful specific este datorat alcătuirii geologice și acțiunii factorilor exogeni; din punct de vedere geomorfologic se distinge un nivel al culmilor și un nivel al văilor. Relieful major este reprezentat de culmile Munților Bucegi și Munților Baiului; cu toată diferența altitudinală, au multe asemănări fizionomice. Munții Clăbucetele Predealului, înconjurați de masive mai înalte ( Postăvarul, Piatra Mare și Gârbovei, care au peste 1800 – 1900 m și Bucegii care ating 2505 m în Vf. Omu ), se înfățișează ca o arie coborâtă, ale cărei altitudini scad treptat, de la E – V. Între Prahova și Azuga se află un sector mai compact de 1400 – 1500 m ( Clăbucet Plecare 1451 m,

Clăbucetul Taurului 1519 m, Clăbucetul Azugii 1586 m ), cu pante a căror topografie și înclinare este de 12 – 24 grade și 24 – 32 grade. La vest de Azuga, altitudinile sunt mai scăzute 1300 – 1400 m ( Vf. Greului are spre exemplu 1432 m ) iar pantele sunt de 6 – 12 grade și 12 – 24 grade. Munții Gârbovei din sud și est sunt mai proeminenți ( Vf. Cazacu 1753 m, Vf. Urechea 1715 m, Vf. Stevia 1901 m ).

#### • **Conditii hidrogeologice**

Rețeaua hidrografică a zonei orașului Azuga este tributară următoarelor cursuri hidrografice:

- râul Prahova – afluent al râului Ialomița;
- **râul Azuga – afluent al râului Prahova;**
- Valea Fetei – afluent al râului Prahova;
- Valea Turcului – afluent al râului Azuga;
- Unghia Mare – afluent al râului Azuga;
- Limbășel – afluent al râului Azuga.

**Procentul scurgerii medii lunare în bazinul hidrografic Azuga** - Regiunea scurgerii este unul de tip Carpat Meridional (CM), regiune în care predomină masive muntoase cu altitudini mari. Existența subtipului de regim alpin inferior la înălțimi de peste 1600 m, cu alimentare navală bogată imprimă în structura ritmică a râurilor dominața apele mari de primăvară – vară. Viiturile de iarnă lipsesc la altitudini mari, dar ajung la o frecvență de 25-30% la altitudini mijlocii, unde și tipul de alimentare devine pluvio-naval și chiar pluvial moderat în partea inferioară. Debitul cele mai scăzute se formează pe majoritatea râurilor iarna, dar și perioada cu scurgere scăzută vară-toamnă este bine conturată.

#### • **Conditii geotehnice**

Geologic, teritoriul face parte integral din zona flișului intern carpat, reprezentat de complexul stratelor de Sinaia (cretacic inferior), care este alcătuit dintr-o alternanță de calcare, marne, gresii cenușii și argile, intens cutate.

Din punct de vedere al regiunii geomorfologice, relieful este destul de simplu, astfel distingându-se un nivel al culmilor (interfluviilor) și un nivel al văilor.

Relieful major este reprezentat de culmile Munților Clăbucetele Predealului și Munților Baiului, care, cu toată diferența de altitudine, au multe asemănări fizionomice.

*Date seismice* - Orașul Azuga, conform Normativului P100-1/2006, este caracterizată prin

următoarele valori:

- perioada de colt a spectrului de răspuns:  $T_c=1,6$  sec.
- valoarea de vârf a accelerației terenului pentru cutremure având IMR=100 ani :  $a_g = 0,32g$ .

#### • Conditii climatice

Situat pe cele trei trepte principale de relief, teritoriul județului Prahova aparține în proporție de 80 % sectorului de climă continentală (ținuturile de câmpie și subcarpații) – zonă în care se încadrează și orașul Azuga - și în proporție de 20 % sectorului de climă continental-moderată (ținuturile montane).

Din punct de vedere climatic, localitatea se încadrează în regiunea cuclimă subalpină. Teritoriul orașului este caracterizat prin următoarele valori:

##### *Regimul temperaturilor:*

- temperatura medie anuală: + 50C ,+5,50C
- temperatura medie în luna ianuarie: - 4,5 0C
- temperatura medie în luna iulie: + 14 0C

Valorile scad în partea estică a localității, situată pe flancul vestic al Munților Neamțului:

- temperatura medie anuală: +20C ,+ 30C
- temperatura medie în luna ianuarie: - 8 0C
- temperatura medie în luna iulie: + 11 0C

Adâncimea maximă de îngheț: – 1 metru

##### *Regimul precipitațiilor:*

Cantitatea de precipitații medii multianuale, măsurate într-o perioadă de zece ani, este cuprinsă între 10 și 28 mm.

##### *Regimul vânturilor:*

Vânturile dominante bat pe direcțiile nord – est și est, iar viteza medie este de 25 m/s. Presiunea de referință a vântului: 0,4 kPa.

#### • Consideratii asupra amplasamentului

Amplasamentul se află în intravilanul Orașului Azuga.

Terenul este proprietate privată, libera de sarcini, ale **U.A.T. ORAȘ AZUGA**. Terenul studiat are numere cadastrale după cum urmează, conform CU nr.69 din 02.11.2021:

-**Tarla 17:** Parcele CC321, CC322, CC323; **Tarla 18:** Parcele CC326, CC327, NP325; **Tarla 23:**



Parcela P421; **Tarla 24:** Parcele DC467, CF 462;

-**Domeniu public:** Str. Independenței - nr. cad. 22288; str. 9 Mai - nr. cad, 22210; str. Brândușei - nr. cad 22122, str. 24 Ianuarie - nr. cad. 22215;

-**Domeniu privat al Orașului Azuga:** nr. cad. 22126, 22127, 21746, 22317, iar drepturile de proprietate asupra lor sunt înscrise în Cartea Funciara.

Accesul în zonă se face din drumul comunal DC 129/ Strada Iependenței..

Suprafața studiată prin PUZ este de 85965,90 mp.

### **2.3 Circulația**

Poziția și accesibilitatea sunt avantaje pentru orașul Azuga, acesta fiind situat pe cea mai circulată vale transcarpatică a României – Valea Prahovei – respectiv DN 1 E60 și magistrala feroviară dublă, electrificată București – Brașov, la cca 135 km față de București și 36 km față de Brașov. Se învecinează la nord cu jud. Brașov, la sud - vest cu orașul Bușteni, iar la sud - est se află comuna Valea Doftanei.

### **2.4 Intravilan existent. Bilant teritorial existent**

Potrivit Planului Urbanistic General al orașului Azuga, terenurile se află în intravilanul orașului Azuga.

Conform CU nr. 69 din 02.11.2021, pct 3. Regimul tehnic, zona studiată se află încadrată în următoarele zone funcționale:

- **Subzona ”Ia” – industrie alimentară:**
  - Interdicție temperară de construire pământ la modificarea prin documentație de urbanism tip PUZ a utilizării funcționale a terenului specifică UTR 9 – conform temeiul reglementărilor Documentației de Urbanism nr. 4/13949/2000 – faza PUG, aprobată prin HCL Azuga nr. 18/16.03.2000, cu valabilitate prelungită prin HCL – Azuga nr. 199/201.12.2018 până la data de 30.12.2023;
  - Utilizări funcționale admise ale subzonei: activități nepoluante și fără risc tehnologic; depozite și anexe industriale, servicii pentru activități industriale, spații verzi, plantații de protecție;
  - Oricare dintre funcțiuni se vor utiliza cu respectarea următoarelor condiții: amplasarea în afara zonelor de protecție față de cursul râului Azuga, precum și față de acumulările de apă produse de acestea;
  - Interdicție permanentă de construire entru următoarele utilizări: locuințe și

instituții publice, construcții care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă (200 mp) și front la strada (12m), orice fel de construcții propuse în zonele de protecție, fără avizele deținătorilor de rețele edilitare.

- **Subzona "Isc" – construcții de cultură**

- Funcțiune dominantă: Instituții publice de interes general aferente clădirilor de locuit, cu regim mic de înălțime (predominant parter);
- Utilizări funcționale complementare admise: Oricare dintre construcțiile admise în intersecțiile cu restricție temporară, până la realizarea acestora;
- Interdicție permanentă de construire: orice fel de construcții propuse în zonele de protecție a lucrărilor și rețelelor tehnico-edilitare; unități economice poluante și care generează trafic intens; construcții caracteristice care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă și front la strada 12,00 m; amenajări provizorii sau instalări de chioșcuri pe domeniul public.

- **Subzona "Lm" – locuințe individuale**

- Funcțiuni complementare admise: instituții și servicii complexe, dotări turistice, activități nepoluante, anexe gospodărești cu regim de înălțime parter, cu respectarea zonelor de protecție sanitară;
- Interdicții temporare: orice construcții în zone posibil inundabile până la realizarea protecției malurilor pe baza unei documentații aprobate potrivit normelor în vigoare; orice construcții amplasate în intersecțiile cu restricții temporare;
- Interdicții permanente de construire: orice fel de construcții în zona de protecție sanitară, în zona de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și în zona de protecție a cursurilor de apă.

- **Subzona "Pp" – perdele forestiere de protecție**

- Utilizări funcționale admise: plantații de protecție între zonele funcționale incompatibile;
- Interdicție temporară de construire: pț,ă la elaborarea și aprobarea obligatorie a unei documentații de urbanism PUZ/PUD;
- Interdicție permanentă de construire: orice fel de construcții propuse în zonele de protecție a lucrărilor și rețelelor tehnico-edilitare; orice fel de

construcții și anexe care nu respectă normele sanitare în vigoare, care produc noxe ce depășesc limitele parcelei și care nu respectă distanțele normate față de zona de locuire; construcții de locuințe și instituții publice; activități economice.

- **Subzona "Ccr" – căi de comunicație rutieră.**

- Funcțiunea dominantă a subzonei; construcții și amenajări pentru căi de comunicație rutiere;
- Utilizări permise: circulații și parcaje publice;
- Interdicții permanente: construcții provizorii, chioșcuri, anexe gospodărești, panouri publicitare, plantații.

Zona se caracterizează ca fiind o zonă în curs de dezvoltare, în apropierea terenului studiat fiind amplasate clădiri de locuințe, în regim izolat.

### **2.5 Zone expuse la riscuri naturale**

Analiza efectuată la nivel județean, pe baza datelor obținute de la Comisia Județeană de Apărare Împotriva Inundațiilor, a alunecărilor de teren sau a cutremurelor de pământ, rezultă următoarele:

- nu exista zone afectate de inundații datorate revarsării unui curs de apă;
- nu exista zone expuse alunecărilor de teren cu caracter potențial;
- conform SR 11100/1-93 zona studiată este situată în zona seismică '8' (MKS) sau zona „C” conf. P100/92 cu  $K_s = 0,20$  și  $T_c = 1,5$  sec.

### **2.6 Echiparea edilitară**

- **Alimentarea cu apă potabilă**

Localitatea are un sistem de alimentare cu apă centralizat : populația este alimentată cu apă din captarea de suprafață de pe râul Azuga și din captarea de adâncime (izvoare) Valea Grecului. Stația de tratare a apei de suprafață este alcătuită din decantoare longitudinale, stație de filtrare, stație de clorinare. Stația de Tratarea Apei Azuga – alimentează sistemele Azuga, Bușteni și Sinaia.

Rețeaua publică existentă este alimentată în general cu apă de bună calitate fără probleme de satisfacere a cererii.

Rețeaua de distribuție a apei la consumatori este alătuită dintr-o singură zonă de presiune, pe principiul unei rețele inelare și numai parțial ramificată.

Serviciul de alimentare cu apă și canalizare, conform Legii nr. 24/2006 cu modificările ulterioare, a fost încredințat prin Delegare de gestiune cu concesionarea bunurilor prin atribuire directă între Asociația de Dezvoltare Intercomunitară "Parteneriatul pentru Managementul apei Prahova" și operatorul unic Hidro Ph SA, cu sediul în Ploiești, respectiv sucursala Azuga, cu sediul în orașul Azuga, str. Independenței 27.

- **Canalizarea apelor uzate menajere**

Evacuarea apelor uzate menajere se face în prezent prin intermediul unei rețele de canalizare, în sistem unitar și în sistem divizor. Descărcarea apelor uzate menajere se face în râul Azuga, fără o prealabilă epurare, în aval de oraș, șangă podul C.F. peste râul Azuga. Societățile industriale din orașul Azuga au rezolvate problemele epurării apelor proprii și a evacuării acestora, prin instalații de canalizare și epurare proprii.

Rețeaua de canalizare în sistem uninar, totalizează o lungime de 16,65 km, cu diametre cuprinse între 110-800 mm, din PVC, oțel, beton.

Sistemul de colectare a amepilor uzate este într-o stare precară, din cauza infiltrațiilor și scurgerilor, precum și din cauza proastelor conexiuni dintre conductele de colectare a apei pluviale și cele de colectare a apelor uzate.

Orașul Azuga nu deține o stație de epurare a apelor uzate. De asemenea, o problemă importantă a serviciului de canalizare constă în construirea și reabilitarea sistemelor de colectare, canalizare, epurare și evacuare pentru a atinge conformitatea tehnică cu acquis-ul comunitar eprivind epurarea apelor uzate.

- **Alimentare cu energie termica**

Orașul Azuga nu are sistem centralizat de alimentare cu energie termică, fiecare locuință este încălzită și prepară apa caldă în sistem individual (centrale termice individuale) utilizând drept combustibili gaze naturale sau în unele cazuri, lemne.

- **Alimentare cu gaze naturale**

În ceea ce privește alimnentarea cu gaze naturale, orașul este racordat la sistemul național de distribuire a gazelor, fiind racordate toate locuințele.

- **Alimentarea cu energie electrica**

Furnizorul de energie electrică pentru asigurarea iluminatului public este SC FFEE ELECTRICA FURNIZARE MUNTENNIA NORD SA. Iluminatul public se realizează pe întreaga rețea stradală a orașului și la instituțiile publice. Rețeaua de iluminat are o lungime de

aproximativ 24 km.

- **Telecomunicati**

Caracterizat de o evoluție pozitivă pe perioada ultimilor ani, atât din punct de vedere al ariei de acoperire cât și din punct de vedere calitativ, sistemul de telecomunicații asigură în prezent un acces sporit și rapid al locuitorilor orașului la rețeaua națională și internațională de telecomunicații.

Programul amplu de investiții în acest domeniu, a condus, prin dotarea cu echipamente moderne a centralelor telefonice și prin modernizarea infrastructurii de transport a informațiilor, la creșterea numărului de beneficiari.

### **2.7 Probleme de mediu**

Calitatea globala a mediului inconjurator din teritoriul administrativ al orașului Azuga este apreciată ca bună, calificativ rezultat din însumarea valorilor calității aerului, apei, solului și fondului forestier.

Pentru viitor se propune conservarea și îmbunătățirea calității mediului, printr-o judicioasă coordonare a factorilor poluanți atât în teritoriul administrativ, cât și în cadrul localităților, ținându-se seama de problemele specifice ale obiectivelor economice din zona, existente sau viitoare.

- **Calitatea aerului**

Sursele de poluare ale aerului sunt surse mobile cum ar fi circulația auto/feroviara, în special de-a lungul marilor artere. Traficul rutier intens și aglomerările de mașini în spații insuficient amenajate influențează negativ calitatea aerului mai ales în perioada lunilor de vară și în special la sfârșitul săptămânii.

În acest moment arderea combustibililor fosili (carbune, produse petroliere) în surse staționare, respectiv în locuințele și unele dotări, este responsabilă de încălzirea atmosferei cu un complex de poluanți gazoși și solizi (SO<sub>2</sub>, NO, CO, CO<sub>2</sub>, cenusa și zgura).

În concluzie, sunt necesare măsuri pentru reducerea sau eliminarea surselor directe la sursă.

- **Calitatea apei**

Sursele de poluare în zona cursurilor de apă se referă în mod special la utilizatorii care pot afecta calitatea apelor de suprafață și subterane, prin evacuarea apelor uzate mai mult sau mai puțin epurate.

- Sursele de apa
- Calitatea solului

În cazul analizat, realizarea unui cadru construit cu funcțiuni diverse și dotările aferente acestora, va avea un impact deosebit asupra factorului natural și uman, **atata timp cât nu se va urmări abordarea ecologică a problemelor de urbanism și nu vor fi respectate principiile "Dezvoltării durabile"**.

### 2.8 Disfuncționalități

Analiza multicriterială a situației existente a pus în evidență următoarele disfuncționalități, care reclama priorități de dezvoltare:

	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
Circulații	<ul style="list-style-type: none"> <li>Intersecții amenajate necorespunzător</li> <li>Străzile secundare nu sunt amenajate corespunzător cu trotuare;</li> <li>Ampriza insuficientă a drumurilor secundare;</li> <li>Necesitatea modernizării circulațiilor</li> <li>Profilele existente nu corespund cu cele relementate prin Ordinul nr. 49/27.01.1998 ce privește aprobarea normelor tehnice pentru proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane</li> <li>Lipsa pistelor de biciclete pe drumul principal și pe drumurile de legătură între diverse obiective de importanță locală.</li> <li>Numărul insuficient de parcuri</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Propunerea de noi direcții de dezvoltare prin crearea de drumuri noi ce vin în completarea tramei stradale deja existente, generând dezvoltarea zonei de studiu</li> <li>Configurarea circulațiilor astfel încât să respecte Ordinul nr. 49/27.01.1998 pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;</li> <li>Modernizarea circulațiilor ce prezintă disfuncționalități;</li> <li>Ierarhizarea tuturor circulațiilor în vederea unei mai bune organizări a tramei stradale</li> <li>Amenajarea intersecțiilor ce prezintă disfuncționalități, pentru asigurarea unei fluidități a traficului în zona studiată;</li> <li>Crearea de piste de biciclete și gândirea unor trasee ce vin în ajutorul localnicilor, asigurând o bună conectivitate la nivelul zonei de studiu</li> <li>Amenajarea de parcuri publice</li> </ul>
Fond construit și utilizarea terenurilor	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fondul construit nu ilustrează o imagine urbană compactă, prin prisma multitudinii de materiale și de culori folosite;</li> <li>Împrejmirea imobilelor este realizată de multe ori din tablă sau sârmă, element impropriu zonei de studiu;</li> <li>Degradarea unor elemente reprezentative prin intervenții care nu respectă specificul arhitectural al zonei sau modalitățile tradiționale de construcție specifice;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stabilirea unor reguli de construire pentru noile construcții ce respectă contextul actual, specificul arhitectural existent;</li> <li>Stabilirea unor reguli de construire pentru noile construcții ce trebuie să respecte legătura între cadrul natural și cel construit, generând o armonie la nivel de spațiu unde locuitorii își desfășoară activitățile zilnice</li> <li>Protejarea construcțiilor cu valoare arhitecturală și urbanistică prin interzicerea de intervenții ce duc spre degradarea valorii acestora.</li> </ul>
Spații plantate, agrement, sport	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lipsa perdelelor de protecție și de spații plantate de aliniament;</li> <li>Insuficiența spațiilor verzi publice amenajate corespunzător conform OUG 114/2007, privind protecția mediului și conform Legii 24/2007 ce are în vedere reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localității.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Amenajarea unor spații verzi publice</li> <li>Crearea de plantații de aliniament prezente cu precădere de-a lungul Străzii Independenței și amenajarea spațiilor verzi de-a lungul tramei stradale secundare</li> <li>Amenajarea de spații cu caracter recreativ în cadrul noilor zone dezvoltate</li> </ul>

## CAPITOLUL 3: PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

### 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Această lucrare este întocmită pe baza datelor culese din studiile și proiectele precizate la capitolul 1.3. - Surse documentare.

### 3.2 Prevederi ale Planului Urbanistic General

#### • Alegerea amplasamentului

Amplasamentul are suprafața de 85965,90 mp și se află în intravilanul orașului Azuga.

Criterii avute în vedere pentru amplasarea viitoarelor zone funcționale au fost:

- **amplasamentul este situat în intravilan, existând o tendință de dezvoltare majoră prin pricina unei suprafețe de teren destructurate;**
- sunt premise ca în viitorul apropiat să se extindă rețelele electrice, de gaz metan, de alimentare cu apă și canalizare și de telecomunicații;
- cu toate că actualmente situația drumurilor este precară, sunt posibilități de modernizare a lor, dar și de creare de noi direcții.

Planul urbanistic general al orașului Azuga reglementează suprafața de teren studiată ca zonă de locuințe în intravilan.

**Conform PUG actual zona studiată se află încadrată în următoarele unități teritoriale de referință:**

- Subzona "Ia" – industrie alimentară
- Subzona "Isc" – construcții de cultură
- Subzona "Lm" – locuințe individuale
- Subzona "Pp" – perdele forestiere de protecție
- Subzona "Ccr" – căi de comunicație rutieră.

### 3.3 Valorificarea cadrului natural

În zona studiată, precum și în apropierea ei nu există zone declarate monumente ale naturii sau rezervații naturale care să implice restricții de construire.

În zona imediat apropiată amplasamentului există cursuri de apă – Pârâul Azuga - care să necesite aplicarea regimului restricțional de folosire a terenurilor din zona lor de protecție.

Prin realizarea viitoarei dezvoltări, se va încerca păstrarea cât mai mult cu putință a vegetației înalte existente în zona, totodată, se vor înființa noi plantații pentru a crea un ambient

plăcut la nivelul ansamblului construit.

### 3.4 Organizarea circulației

Accesul în cadrul zonei va fi realizat din DC 129.

Pornind de la cerința Legii nr. 43/1975 și a Ordinului Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 care prevede pentru drumuri platforme minimale și având în vedere necesitatea preluării circulației pietonale și a asigurării unui traseu pentru rețele, drumul principal DC129/Strada Independenței este propus spre modernizare și lărgire cu câte două benzi pe sens, și cu locuri de parcare. De asemenea, drumurile adiacente existente în partea de N a sitului studiat sunt propuse pentru modernizare, fiind sugerate în partea de S noi direcții prin propunerea cu caracter orientativ a unor artere.

#### 3.4.1. Parcări

Necesarul de parcaje va fi dimensionat în funcție de categoria localității și zona în care sunt amplasate construcțiile, potrivit proiectului de modificare și completare a Hotărârii Guvernului nr. 525 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, propus de Ministerul Dezvoltării. Astfel, noul Regulament de Urbanism stabilește ce număr de locuri de parcare ce trebuie asigurat în funcție de destinația construcțiilor.

### 3.5 Intravilan propus. Bilant teritorial propus

**Prin planul urbanistic zonal se prevede reglementarea terenului în suprafața de 85965,90 mp.**

Întreaga suprafață va fi împărțită, potrivit tabelului următor:

#### BILANȚ

Funcțiune	Suprafață (mp)	Suprafață (%)
I1 - Subzonă locuințe individuală cu regim redus de înălțime	7023,02	8,17
I2 - Subzonă locuire colectivă cu regim de înălțime de P+2 - P+4 etaje	1348,42	1,57
LIS - Subzonă cu caracter de centralitate: comerț, servicii, dotări publice	5010,01	5,83
ISp - Subzonă instituții și servicii publice aflate în imediată apropiere a căilor de comunicație principală	533,29	0,62
M1 - Subzonă mixtă cu regim de înălțime mediu	43222,96	50,28
GC1 - Subzonă aferentă construcțiilor edilitare	1759,74	2,05
V1 - Subzonă spațiu verde cu acces nelimitat, activități de agrement și loisir	2632,68	3,06
V2 - Subzonă spații verzi perdecle de protecție de versant, de-a lungul cursurilor de apă	465,69	0,54
CC2 - Subzonă căi de comunicație rutieră	23970,09	27,88
<b>TOTAL</b>	<b>85965,90</b>	<b>100,00</b>



### **3.6 Zonificare funcțională – Reglementări**

Pe terenul studiat se dorește: Schimbare utilitate funcțională din zonă industrială și depozite în zonă mixtă de locuințe individuale și colective de mici dimensiuni, funcțiuni complementare, comerț și centru cultural cu reconfigurarea căilor de comunicație rutieră, conform Certificatului de Urbanism.

În cadrul intravilanului propus pentru amplasamentul studiat se identifică următoarele unități teritoriale de referință:

Suprafața totală 85965,90 mp.

În cadrul UTR 9 - Le, se vor avea în vedere :

**L1 – SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME**

**L2 - SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE CU REGIM DE P+2 – P+4 ETAJE**

**ISp - SUBZONA DOTARI DE INTERES PUBLIC**

**LIS – SUBZONĂ CU CARACTER DE CENTRALITATE: COMERȚ, SERVICII, DOTĂRI PUBLIC**

**M1- SUBZONA MIXTĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MEDIU**

**GC2 - SUBZONA GOSPODARIE COMUNALA - ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA**

**V1 - SUBZONA PENTRU SPAȚII VERZI CU ACCES NELIMITAT, ACTIVITĂȚI DE AGREMENT ȘI LOISIR**

**V2 – SUBZONA PENTRU SPATII VERZI DE PROTECTIE DE-A LUNGUL CURSURILOR DE APĂ**

**CC1 – SUBZONA CAI DE COMUNICATIE SI CIRCULATIE RUTIERA**

- **Alimentarea cu apa potabila**

Pentru terenul studiat se propune asigurarea alimentarii cu apa potabila in sistem centralizat local. Necesarul de apa va asigura :

- alimentarea cu apa potabila a locuitorilor
- udatul spatilor verzi;

Cantitatile de apa necesare vor fi calculate conform SR 1343/1-1995, STAS 1478-90, STAS 1846-90. Debitul de apa necesar consumului in zona se va asigura din reseaua de distributie locala, propusa a fi alimentata prin intermediul a unei gospodarii de apa.

Pentru aglomerările urbane au fost elaborate proiecte integrate.

- **Canalizarea apelor uzate**

Realizarea lucrarilor necesare pentru asigurarea canalizarii se va face pe baza unui proiect de executie intocmit de o firma de specialitate cu respectarea legislatiei si normativelor in vigoare, precum si a avizelor necesare.

- **Canalizarea apelor pluviale**

Apele de ploaie vor fi preluate de pe suprafata acoperisurilor prin burlane de unde se scurg liber la suprafata terenului prin rigole.

Panta naturala a terenului permite scurgerea apelor pluviale.

- **Alimentare cu energie termica si gaze naturale**

Datorita avantajelor pe care le prezintă folosirea gazelor naturale față de folosirea combustibilului solid sau lichid se propune alimentarea cu gaze naturale a cladirilor și dotărilor din zona studiată.

Alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se poate face prin extinderea rețelei de distributie de gaze naturale deja existenta în orașul Azuga.

**Se recomanda ca si cladirile si dotarile sa fie dotate cu instalatii de incalzire centrala si centrale termice proprii.**

- **Alimentare cu energie electica**

Pentru noii consumatori se poate realiza bransarea la reseaua existenta prin extinderea acesteia in sistem L.E.A., in masura in care reseaua existenta o permite, si cu acordul detinatorului.

Solutia de alimentare cu energie electrica va trebui sa aiba in vedere o serie de considerente obligatorii pentru a asigura un serviciu energetic performant si sigur.

- **Iluminatul public**

Se va prevedea iluminat stradal amplasat pe drumul creat pe proprietate.

- **Telecomunicatii**

Reteaua locala se va extinde si la viitoarele zone reglementate.

### **3.7 Protectia mediului**

Impactul investitiei asupra mediului este reprezentat de impactul ce are loc in timpul constructiei viitoarelor subzone. Acesta fiind unul limitat, va produce o categorie de impact precum : praf, zgomot si vibratii. Aceste efecte sunt temporare.

- **Poluarea aerului**

#### **Faza de constructie a cladirilor**

Calitatea aerului va fi ușor afectata de functionarea masinilor si utilajelor care sunt utilizate la constructii. Pe parcursul executiei constructiei se propaga in aer praf, pulberi de ciment, posibil mirosuri neplacute etc.

- **Poluarea sonora**

Sursele de poluare sonora la viitoarele subzone provin din:

- transportul rutier – prin zgomotul produs in timpul rularii autovehiculelor, semnalizarea acustica etc. ( nivel redus).

- **Poluarea apei de suprafata si a panzei de apa freatica**

Lucrarile din proiect nu afecteaza calitatea fizica, radiologica a apei de suprafata si a panzei freatice.

- **Poluarea solului**

#### **Faza de constructie a cladirilor si a cailor rutiere aferente**

Definitor la impactul asupra solului:

- evitarea poluarii cu substante petroliere sau alte substante nocive;
- pentru lucrarile ce se executa, depozitarea materialelor de constructii se va face in spatii clar delimitate, fara a se recurge la distrugerea solului;
- amenajarea cailor de circulatie pentru mijloacele de transport in vederea limitarii tasarii si distrugerii solului.

- **Deșeurile**

#### **Faza de constructie a cladirilor si a cailor rutiere aferente viitoarelor constructii**

In timpul acestei faze o mare cantitate de deșeuri va rezulta din constructia șantierului, din

șantierelor provizorii de montaj, precum și din materialele de construcții rămase.

Deseurile rezultate în timpul construcției trebuie evacuate prin serviciul de salubritate al Orașului Azuga.

### **Faza de exploatare a viitoarelor locuințe**

Deseurile rezultate în timpul exploatării, după o prealabilă sortare, se vor depozita în euro pubele așezate pe o platformă betonată special amenajată, și vor fi evacuate prin serviciul de salubritate al orașului Azuga în baza unui contract de prestări servicii.

#### **• Afectarea biodiversității**

### **Faza de construcție a clădirilor și a căilor rutiere aferente viitoarelor construcții**

În timpul fazei de construcție, activitățile desfășurate pentru construcția viitoarelor zone funcționale nu constituie o sursă de poluare, lucrările ce se execută sunt de durată medie.

#### **• Arii protejate**

În zona afectată de amplasarea viitoarelor locuințe nu se găsesc arii naturale protejate.

#### **• Zone de risc natural – alunecări de teren și inundații**

#### **• Organizarea sistemelor de spații verzi**

Sistemul de spații verzi aferent viitoarelor construcții va cuprinde plantații ornamentale situate în vecinătatea clădirilor din incintă, cu rol de înfrumusețare a zonei.

De asemenea, de-a lungul căilor de comunicație principale și de-a lungul cursurilor de apă sunt prevăzute spații verzi cu rol protector.

Datorită dimensiunii mari a zonei reglementate vor fi trasate orientativ spații verzi de agrement și loisir ca mijloc de legătură între zona de studiu și zona de protecție a cursului de apă aflat în sud-ul zonei de interes.

### **3.8 Proprietatea asupra terenurilor**

Pentru zona propusă în suprafața de 85965,90 mp s-au identificat următoarele tipuri de proprietate asupra terenurilor :

- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice (loturile pe care sunt amplasate clădirile și dotările aferente)
- teren aflate în domeniul public al localității (drumurile existente)
- terenuri ce își schimbă destinația din privat în public (drumul de acces)
- terenuri ce se intenționează a fi trecute în domeniul privat al unităților administrative teritoriale.

## **CAPITOLUL 4 : CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

Obiectivul studiului se inscrie in propunerile PUG – orasul Azuga. Acest obiectiv se va inscrie in tendinta de extindere a zonelor care se afla in vecinatate.

Realizarea viitoarelor locuințe se poate face etapizat, conform unui program de etapizare a proiectului care se va stabili impreuna cu beneficiarul lucrarii.

Prezenta documentatie a fost elaborata tinand seama de solicitarile beneficiarului.

Pentru concretizarea reglementarilor prevazute sunt necesare, in continuare, urmatoarele masuri ( in baza PUZ-ului avizat si aprobat) :

- realizarea documentatiei de investitie pentru obiectivul lucrării, pe baza unui program dezvoltat ;
- autorizarea executarii in zona a constructiilor inscise conditiilor de functionalitate prevazute ;
- respingerea unor solicitari de construire in zona, neconforme cu prevederile prezentului PUZ.

**ÎNTOCMIT,**

lect.dr.arh.urb. Laura **Dobrescu**

urb. Maria **Ivașcu**

urb. Marius **Ilie**

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

## CAPITOLUL 1 : DISPOZITII GENERALE

### *1.1 Rolul regulamentului local de urbanism*

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de amplasare a constructiilor pe teritoriul aferent **Planului Urbanistic Zonal**, in suprafata de 85965,90 mp

Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executiilor constructiilor in limitele teritoriului studiat in PUZ.

Prezentul Regulament local de urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale **Planului Urbanistic Zonal pentru** Schimbare utilitate funcțională din zonă industrială și depozite în zonă mixtă de locuințe individuale și colective de mici dimensiuni, funcțiuni complementare, comerț și centru cultural cu reconfigurarea căilor de comunicație rutieră, de pe teritoriul orașului Azuga din județul Prahova.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei locale si se aprob impreuna cu Planul Urbanistic Zonal, in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 – legea amenajarii teritoriului si urbanismului cu toate modificarile ulterioare.

Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai in cazul aprobarii unor modificari ale PUZ-ului, cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

### *1.2 Baza legala a elaborarii*

La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal, sta Regulamentul general de Urbanism, ale caror prevederi sunt detaliate in conformitate cu conditiile specifice zonei studiate.

Regulamentul se elaboreaza in conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

In cadrul Regulamentului local de urbanism pentru se preiau prevederile cuprinse in documentatii de urbanism si proiecte de specialitate intocmite anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ-ului.

Printre acestea se inscrie si Planul Urbanistic General al Oraşului Azuga.

### **Domeniul de aplicare al regulamentului local de urbanism**

Prevederile cuprinse in Regulamentul local de urbanism se aplica pe orice categorii de terenuri atat in intravilan cat si in extravilan, in limitele teritoriului studiat prin PUZ.

Pentru usurarea aplicabilitatii, terenul studiat in PUZ a fost impartit in **unitati teritoriale de referinta (UTR)**, cu prescriptii specifice.

UTR- ul este o reprezentare conventionala cuprinzand o zona cu functiune predominanta, cu omogenitate teritoriala si functionala, delimitata in general prin axele strazilor principale si/sau limitele cadastrale sau naturale.

Regulamentul local de urbanism se aproba prin Hotararea Consiliului Local si constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor obtinute si a acordurilor prevazute de lege.

Pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism , se va avea in vedere :

- pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit, precum si depistarea si diminuarea surselor de poluare in scopul imbunatatirii factorilor de mediu conservarea, restaurarea, reabilitarea si protejarea patrimoniului construit ;
- protejarea zonelor cu valoare arheologica , ambientala, peisagistica, ecologica si sanitara.

## **CAPITOLUL 2: REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

Cladirile de orice natura, drumurile, retelele edilitare, amenajarile exterioare, imprejmuirile etc se vor realiza numai in intravilanul aprobat al localitatii, in baza certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire eliberate conform prevederilor prezentului plan urbanistic zonal.

La eliberarea autorizatiei de construire urmeaza sa se verifice:

- dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului ;
- inscrierea functiunii solicitate in functiunea dominanta a zonei in care urmeaza sa se amplaseze cladirile.
- respectarea conditiilor impuse prin certificatul de urbanism emis anterior
- existenta tuturor pieselor scrise si desenate prevazute de Ordinul nr.1943/2001 al M.L.P.A.T. de aplicare a Legii nr.50/1991 modificata si completata, in documentatia de executie
- respectarea aliniamentelor, distantelor, regimului de inaltime, POT- ul si CUT- ul, prevazute in documentatie.
- respectarea executarii cladirilor si amenajarilor din materiale durabile;
- asigurarea bransarii cladirilor la retelele edilitare;
- asigurarea parcajelor necesare conform P132-93;
- asigurarea platformelor de intoarcere;

Cladirile pot avea subsol, cota  $\pm 0,00$  fiind situata la min. +0,30 m peste cota terenului sistematizat.

Toate cladirile vor fi prevazute cu fundatii la min.1.20 m adancime, cu respectarea recomandarilor avizului geotehnic anexat.

### ***2.1 Reglementari privind pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit***

Utilizarea functionala a terenurilor se reprezinta grafic in documentatiile de urbanism prin **plansa de Reglementari Urbanistice – Zonificare functionala.**

Pentru asigurarea accesului la cursurile de apa si la lucrarile hidrotehnice, in scopul mentinerii integritatii albiilor minore pentru efectuarea interventiilor operative in situatii



exceptionale, in jurul lacurilor naturale sau artificiale, barajelor si prizelor, precum si celorlalte lucrari hidrotehnice, se instituie zone de protectie conform Legii apelor nr. 107/1996 – Anexa 2.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural – conformare si amplasare goluri, raport gol – plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, etc.- depreciaza valoarea peisajului este interzisa (art.8 din R.G.U.)

Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate si delimitate prin hotarare a consiliului judetean , se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet, subordonate Ministerului Culturii.

Autorizarea constructiilor in zona sau vecinatatea siturilor arheologice se va face numai dupa descarcarea acestuia de sarcini specifice si numai cu avizul prealabil al Directiei pentru Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural al judetului Prahova (D.M.I. Prahova).

Colectarea deseurilor se va face la nivel de zona, prin activitati de salubritate care vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze cadrul ambietal si imaginea civilizata.

## **2.2. Reglementari privind siguranta constructiilor si apararea interesului public**

Oraşul Azuga face parte din localitatile caracterizate prin solutii de echipare tehnico-edilitara in sistem centralizat si individual. In aceste conditii, la stabilirea conditiilor de construibilitate se au in vedere, in afara criteriilor urbanistice, si conditiile sanitare.

Parcelele sunt considerate direct construibile daca respecta cumulativ urmatoarele conditii:

### a) Conditii generale:

Acces carosabil la drum public sau privat, fosa septica/instalatia de preepurare se poate amplasa la cel putin 10 m de ferestrele oricarei camera de locuit din locuinta proprie sau locuintele invecinate sau de orice put/fantana, putul forat (fantana) se poate amplasa la minim 10 m de orice posibila sursa de poluare iar apa va fi utilizata in scop potabil numai cu aviz sanitar

### b) Conditii specifice urbanistice

## **Indicii P.O.T . si C.U.T.**

Procentul de ocupare a terenului – **P.O.T.** reprezinta raportul dintre suprafata ocupata la sol ( construita) si suprafata terenului considerat.

Coeficientul de utilizare – **C.U.T.** reprezinta raportul dintre totalul ariei construite

desfasurate si suprafata terenului considerat.

Valorile mentionate in documentatiile de urbanism sunt maxime. Ele se stabilesc in mod diferentiat in functie de parcelar, regim de inaltime, echipare tehnico- edilitara etc.

### **2.3 Reglementari privind amplasarea si retragerile minime obligatorii ale constructiilor**

#### **• Orientarea fata de punctele cardinale**

Amplasarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale.

Pentru constructiile de locuinte se recomanda evitarea orientarii nord a dormitoarelor.

#### **• Amplasarea fata de drumuri publice**

Accesele la drumurile publice, se pot realiza, pentru mai putin de patru loturi destinate locuintelor unifamiliale, direct sau prin servitute. Servitutea de trecere trebuie sa aiba o latime minima de 3,50 m.

Pentru parcelarile in adancime, incluzand mai mult de patru loturi de locuinte fara acces direct la drumul public, parcelarea se poate face, in baza unei documentatii de urbanism aprobate, cu creerea de drumuri care fie vor fi cedate la domeniul public fie vor fi administrate in sistem privat, potrivit legii. Accesele carosabile pentru functiunile de servire publica se pot face numai direct din drumuri publice.

Amplasarea constructiilor si autorizarea acestora in zona de protectie a drumurilor se poate face cu avizul administratorului acestuia.

#### **• Amplasarea constructiilor fata de aliniament**

Aliniamentul față de drumurile de exploatare va fi de minim 4,50 m din ax. Amplasarea locuintelor se face cu o retragere față de aliniament de minim 5,0 metri la soseaua de centura sau DJ si de minim 3,0 metri la celelalte drumuri.

**Aliniament** - linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat.

**Regim de aliniere** – linia constructiilor care urmareste fronturile construite ale cladirilor.

Fata de aliniament constructiile pot fi amplasate sau aliniate in urmatoarele situatii:

- pe aliniament;
- retras de la aliniament.

- **Distante minime obligatorii fata de limitele laterale si limita posterioara a parcelei**

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii distanțelor minime obligatorii fata de limitele laterale si limita posterioara a parcelei, prevazute in documentatiile urbanistice, conform art. 24 – R.G.U. si Codului Civil.

- **Amplasarea constructiilor unele fata de altele, pe aceeasi parcela. Distanțe minime obligatorii**

Distanțele dintre cladirile alaturate, pe aceeasi parcela, trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, insorire, salubritate, securitate in caz de seism etc.

Distanțele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălțimea la cornisa a cladirii celei mai inalte ( $H/2$ ), dar nu mai puțin de 3,50 m.

## **2.4 Reglementari cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

### **2.4.1 Drumuri si accese**

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct.

Organizarea circulației se va face in conformitate cu propunerile din documentatia urbanistica P.U.Z.

In cazul reparcelarilor cu mai mult de patru parcele dezvoltate in adancime accesul carosabil principal se poate solutiona cu fundaturi dupa cum urmeaza:

- cele cu o lungime de 30 m - o singura banda de 3,5 m latime;
- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m),
- cu trotuar cel puțin pe o latura si supralargiri pentru manevre de antoarcere la capat.

## **2.5. Reglementari privind echiparea tehnico- edilitara**

Toate clădirile vor fi racordate la rețeaua de electricitate.

Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

Nu sunt admise closetele uscate.

Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele de alimentare cu gaze si telecomunicații;

Este interzisa scurgerea burlanelor pe trotuare (sau in spatiul rezervat realizarii acestora), fara asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice.

## ***2.6. Reglementari privind forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii***

### **• Regimul de înălțime**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înaltime prevazut in documentatiile urbanistice.

### **• Aspectul exterior al construcțiilor**

Aspectul clădirilor va fi subordonat funcțiunii specifice 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;

Se recomanda acoperisurile tip sarpanta sau terasa;

Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei;

Garajele sau alte corpuri de cladire vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

## ***2.7. Reglementari privind amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri***

### **• Parcaje**

Parcajele vor fi configurate spatial in conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor in localitati urbane – P132/1993 (si proiect nr.6970/N/1992 – URBANPROIECT) si cu respectarea prevederilor art. 33 si Anexa nr. 5 – R.G.U.

### **• Spatii verzi si plantate**

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

Terenul care nu este acoperit cu construcții, alei, platforme va fi plantat; la fiecare 100 mp

se va planta un arbore;

Arborii se amplaseaza la minim 2 m de limitele laterale sau posterioare ale parcelei;

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.

- **Imprejmuiri**

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00 m din care un soclu opac de 0,60 m și o parte transparentă dublată de gard viu; gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 m.

## CAPITOLUL 3: ZONIFICAREA FUNCTIONALA

### • Destinatia terenurilor si constructiilor

Prin destinatia unui teren sau a unei constructii se intelege modul de utilizare a acestora, conform functiunii prevazute in reglementarile cuprinse in Regulamentele locale aferente planurilor de urbanism.

### • Generalitati: Caracterul zonei

In cadrul intravilanului pentru amplasamentul studiat se identifica urmatoarele unități teritorială de referinta:

#### **L - ZONA LOCUINTELOR**

#### **UTR L1- SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT**

#### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALA**

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

- Locuire individuală;
- Spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- Spații libere pietonale.

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

- Echipamente edilitare necesare zonei rezidențiale și compatibile cu locuirea;
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale, cu capacitate și adresabilitate redusă;
- Se admit alte utilizări care nu generează transporturi grele, nu atrag mai mult de 3 autoturisme concomitent, nu creează riscuri pentru sănătate sau disconfort.

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

- Oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau 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.

#### **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

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

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) să aibă front la stradă;
  - b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m ;
  - c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
  - d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 300 m.
- Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D. prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor;
  - Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

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

- În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate;
- În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament;
- Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

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

- clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă de 3,50 m;
- în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se pot alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3,50 m;
- clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 5,00 m.

#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3,00 m.
- În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

#### **ARTICOLUL 8 - ACESE ȘI CIRCULAȚII**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice;
- De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3,00 m;
- Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

#### **ARTICOLUL 9 - PARCAREA/GARAREA AUTOVEHICULELOR**

- Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.
- Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale:

- a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp;
- b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp.
- Servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum două locuri de parcare
- Instituții de educație / învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private – parcaje pentru personal: minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două.

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CONSTRUCȚIILOR**

- Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter + etaj/mansardă/etaj retras);
- Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1E, D+P+1E, D+P+M, S+P+M, D+P+1Er, S+P+1Er, (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, E – etaj, M – mansardă, Er – nivel retras).
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 7,00 m

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR**



- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei;
- Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.
- Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante sau cu terasă;
- Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă;
- Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei;
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

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

- Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

### **ARTICOLUL 13 - SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE**

- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă);
- Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de față), minim 50% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

- Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire;
- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii;
- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac;
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

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

**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

Locuințe, alte utilizări admise:

**P.O.T. maxim = 35%**

**ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

Locuințe, alte utilizări admise:

**C.U.T. maxim = 0,7**

## L2 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE CU REGIM DE P+2 – P+4 ETAJE

### SECȚIUNEA 1 : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Reparatii si extinderi la locuintele existente.
- locuințe individuale în regim de construire discontinuu;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare;
- parcaje la sol;
- spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- spații libere pietonale;

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- locuinte colective mici cu solutionarea in interiorul parcelei a: parcajelor si spatiilor de manevra auto aferente, a sistemului de colectare a gunoiiului, a spatiilor verzi si a celor de joaca pentru copii in concordanta cu prevederile OMS 536/1997;
- amplasarea a mai mult de 4 locuinte colective pe o parcela se poate realiza numai pe baza unei documentatii de urbanism aprobate, in conditiile legii;
- anexe gospodaresti care nu produc murdărie (garaj, magazie, etc) in suprafata totala construita desfasurata de maxim 100 mp/unitate locativa;
- panouri publicitare sau semnale de maxim 2,00 mp si 10,0 m inaltime pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor si semnalelor se va face in incinta proprie, la minim 5,00 m de limita proprietatilor invecinate;
- toate clădirile vor avea evacuarea apelor uzate și meteorice controlată;
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora sa nu depășească 200 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme concomitent, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22<sup>00</sup> și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

#### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic următoarele utilizări:
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale sau activitati manufacturiere care depășesc suprafața de 200 mp ADC, sau care genereaza transporturi grele, sau care atrag mai mult de 5 autoturisme

- concomitent, care sunt poluante, sau care au program prelungit peste orele 22<sup>00</sup> sau care utilizeaza terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule concomitent sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activități;
  - anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagremente (latrine, grajduri etc);
  - depozitare en gros;
  - depozitari de materiale re folosibile;
  - platforme de pre colectare a deșeurilor;
  - depozitarea pentru vanzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
  - activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
  - autobaze și stații de întreținere auto;
  - lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
  - orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapida a apelor meteorice;
  - orice alte utilizari care nu sunt incluse la articolele 1 si 2;

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

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

- parcela se considera construibilă daca are suprafetele si deschiderile minime prevazute la titlul de mai sus;
- parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținuta pe una dintre parcelele adiacente care are iesire la drumul public, servitute avand latimea de minim 3.5 m.

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

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanta de minim 3.0 metri de la aliniamentul parcelei; pot face exceptie garajele si spatiile comerciale cu suprafata construita desfasurata sub 25

mp; acest tip de constructii se pot amplasa la aliniament cu conditia ca nu afecteze domeniul public (deschidere usi, rampe, trepte, etc);

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

- clădirile vor fi dispuse izolat, cu exceptia cazurilor de mai jos, si se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **5 metri**;
- este obligatorie cuplarea la calcan in cazurile in care in care in banda de constructibilitate exista, la data aprobarii prezentului regulament, constructii cu functiuni similare, legal executate pe limita de proprietate;
- este posibila amplasarea pe limita de proprietate in cazul in care pe parcela adiacenta este in curs un proiect similar, care va duce in final la realizarea unor constructii cuplate;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egala cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **5.0 m**.

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

- distanta minima dintre clădirile de pe aceeași parcela va fi egala cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **4.0 m**; distanta se poate reduce la jumătate, dat nu mai puțin de 4,00 m in cazul in care nici una dintre constructii nu are camere locuibile;

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

- parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publica în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile **învecinate** de minim **3.50 m** lățime;
- în toate cazurile, este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice apersoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.
- locurile special amenajate pentru preluarea gunoiului menajer de către societatea de salubritate vor fi prevăzute în limitele proprietăților, cu acces din stradă;

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

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau in parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice;

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR**

- înălțime maxima admisibila la cornișe 16,00 metri (P+4E);
- înălțimea maximă admisibila în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri în funcție de volumetria caracteristica străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;

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

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;
- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile;
- se interzice folosirea asbocimentului si a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor;
- se interzice realizarea unor mansarde false;
- garajele si anexe vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;

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

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- se va asigura în mod special evacuarea rapida și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluviala;
- se admit în mod provizoriu solutii locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă si canalizare si cu conditia respectării normelor de protectie sanitară si obtinerii avizului agentiei de protectie a mediului.

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

- spatiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafata parcelelor;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațada; minim 40% din gradina de fatada se va planta cu arbori;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese si trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;
- se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,0 m inaltime si diametru tulpinii peste 15,00 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite

impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si parcaje; din acelasi motiv se recomanda inglobarea parcajelor in cladirea principala, supra sau subteran;

- se recomanda ca minim 75% din terasele neutilizate si 10% din terasele utilizate ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate;

#### **ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI**

- se recomanda separarea spre strada a terenurilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1.50 m cu un soclu opac de cca. 0,30 m și o parte transparenta dublata de gard viu; iar pentru alte functiuni cu garduri transparente cu de maxim 1.50 m incluzand un soclu opac de 0.30 m și o parte transparenta dublata eventual de gard viu;

- pentru limitele laterale si posterioare se recomanda garduri opace de maxim 2,0 m;

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

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

- POT maxim = **50 %**;

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

- CUT maxim pentru înălțimi P+4E = 2,5 ADC /mp teren.

**ZONA IS - ZONA DE INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL  
LIS – SUBZONĂ CU CARACTER DE CENTRALITATE: COMERȚ, SERVICII, DOTĂRI  
PUBLICE**

**SECȚIUNEA 1 : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- Spații comerciale și de servicii cu rază medie și redusă de servire;
- Sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare;
- Servicii sociale, colective și personale;
- Pensiuni;
- Dotări de interes public (unități sanitare, de învățământ etc.);
- Restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.;
- Parcaje la sol și multietajate;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- Spații închise destinate destinderii și/sau sportului;
- Spații plantate;
- Activități manufacturiere, expunerea și desfacerea produselor respective;
- Se admit completări cu funcțiuni complementare precum și clădiri multifuncționale care includ servicii;
- Locuințe individuale.

**ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; instituțiile și echipamentele publice din zona centrală vor fi incluse în clasa I de importanță și expunere la cutremur potrivit P100-1/2006;
- Amplasarea de unități comerciale tip mic-gros/en-gros nu este permisă în vecinătatea funcțiilor protejate;
- Sunt admise lăcașuri de cult numai dacă sunt amplasate la mai mult de 100,00 m de localuri de alimentație publică ce desfac băuturi alcoolice;
- Amplasarea de localuri de alimentație publică care desfac bauturi alcoolice se va putea face numai la minim 100,00 m de lăcașuri de cult, spitale, unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori;



- Amplasarea de unități care comercializează țigări și alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100,00 m de unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori;
- Amplasarea stațiilor de alimentare cu carburanți se va face pe arterele de acces în localitate și în vecinătatea arterelor principale de circulație, cu respectarea distanțelor normate față de alte funcțiuni;

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

Se interzic următoarele utilizări:

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Disponerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- Curățătorii chimice;
- Depozități de materiale refolosibile;
- Platforme de pre colectare ale deșeurilor;
- 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;
- Oricare alte utilizări decât cele prevazute la articolele 1 și 2;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

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

- În cazul construcțiilor dispuse izolat, terenul minim se recomandă a fi de 1000,00 m<sup>2</sup>, cu un front la stradă de minim 25,00 m pentru funcțiuni cu rază de servire largă și 500,00 m<sup>2</sup>, cu deschidere de 12,00 m pentru construcții situate în zonele protejate;

- Construcțiile cu raza de servire și adresabilitate redusă se pot amplasa și pe parcele având minim 500,00 m<sup>2</sup> și un front la stradă de minim 12,00 m în cazul construcțiilor însiruite (cuplate la două calcane) și de minim 15,00 m în cazul construcțiilor cuplate la un calcan.

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

- Clădirile care atrag fluxuri semnificative de vehicule și/sau pietoni vor fi retrase de la aliniament cu minim 5,00 m; în zonele în care regimul de aliniere existent este situat pe aliniament, amplasarea acestui tip de clădiri vor prelua specificul zonei și al clădirilor învecinate;
- La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim 12,00 m pe străzi de categoria a II-a și de 6,00 m pe străzi de categoria a III-a.
- În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri, care nu au destinația de servicii sau echipamente publice, se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 6,00 m numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea; în cazul în care noile clădiri crează aglomerație în zonă (au un număr mare de utilizatori concomitent) trotuarul din dreptul clădirii va avea o latime de cel puțin 2,50 m (daca din calcul nu rezultă mai mult).

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

- Clădirile se vor amplasa, de regulă, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 m; retragerile se vor putea reduce până la ¼ din înălțime în baza unei documentații de tip P.U.D., care va include desfășurări de fronturi și, în cazul în care sunt implicate funcțiuni protejate, și studiu de însorire.
- Retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 m;
- Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,00 m de la aliniament cu excepțiile menționate la prezentul articol;
- În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar fața de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu

mai puțin de 3,50 m;

- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona centrală și zona rezidențială/ o funcțiune publică sau un lăcaș de cult, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 m;
- Cuplarea la calcan se realizează între clădiri de aceeași categorie (se cuplează clădiri principale între ele și anexe între ele); nu este obligatorie cuplarea în cazul incompatibilităților funcționale;
- Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10,00 m;
- Se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor cu alte funcțiuni decât locuințe, care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele adiacente, situate la mai puțin de 10,00 m, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1,90 m de la pardoseala încăperilor.

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

- În cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală distanța minimă între clădiri este înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 5,00 m; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însorire, distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 5,00 m.

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

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4,00 m lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică; pentru utilizări care nu implică accesul publicului este posibil ca accesul carosabil să se facă printr-un drept de trecere legal, obținut prin una din proprietățile învecinate;
- Numărul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice, în funcție de necesitățile pe care le implică spațiul;
- În toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului;
- În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;

- 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 cu dizabilitati.

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

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; pentru norme specifice pe activitati vezi *Capitolul 9 – Parcaje* din cadrul Prescripțiilor generale;
- În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionare a locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în zona adiacentă la o distanță de maxim 250,00 m;
- Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR**

- Înălțimea maximă admisă este de P+4 – 18,00 m;
- Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică a străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00 m continuat cu tangenta sa la 45°;
- În intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15,00 m de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,00 m și a tangentei la acesta la 45° (conform tabelului anterior);
- În cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 25,00 m dacă strada are mai mult de 2 fire de circulație și pe o lungime de 15,00 m dacă strada are 2 fire de circulație; în cazul în care diferența între cele două fronturi este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii;
- Orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al unor noi construcții, completări sau extinderi, elemente de mobilier urban ori de reclamă, necesită studii de specialitate, avizate conform legii;
- Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește:
  - volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se înserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
  - arhitectura fațadelor – armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale;
  - materiale de construcție – armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;
  - culoare – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor, etc.;
- Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- Aspectul clădirilor va fi ține 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 europene de "coerență" și "eleganță";
- Este interzisă utilizarea culorilor stridente. Finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale;
- Se interzice utilizarea tablei de aluminiu strălucitoare pentru învelitori. Este nerecomandată utilizarea tablei zincate;

- Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii și avize suplimentare.

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

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apă-canal, electrice, gaze);
- Se vor asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății;
- Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- Este nerecomandată dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice;
- Se recomandă evitarea dispunerii supraterane a rețelelor edilitare (electrice, internet, telefonie, gaze, agent termic, etc.) și stabilirea unui program de trecere a rețelelor existente în subteran;
- Pentru instituțiile și echipamentele publice se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate.

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

- Se vor identifica, proteja și pastră în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametru tulpinii peste 0,15 m; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 35% din grădina de fațadă se va planta cu arbori;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100,00 m<sup>2</sup>;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje;
- Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 m înălțime.

### **ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI**

- Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu

garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de minim 2,00 m cu un soclu opac de 0,60 m și o parte transparentă dublată de gard viu;

-Gardurile laterale se recomandă a fi opace, cu o înălțimi de maxim 2,50 m. Această înălțime permite mascarea față de vecinătăți a garajelor, serelor, etc.;

-Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.

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

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

- **POT** maxim = 50 %.

- Pentru fiecare funcțiune se vor respecta normele specifice fără a depăși procentul specificat mai sus.

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

- **CUT** maxim = 2,5 ADC/m<sup>2</sup> teren.

## ISp - SUBZONA DOTARI DE INTERES PUBLIC

### SECȚIUNEA 1 : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- spații comerciale și de servicii cu rază medie și redusă de servicii
- sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare;
- servicii sociale, colective și personale;
- pensiuni;
- dotări de interes public (unități sanitare, de învățământ, etc)
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații închise destinate destinderii, sportului;
- spații plantate;
- activități manufacturiere, expunerea și desfacerea produselor respective;
- pentru serviciile dispersate în alte zone funcționale se admit conversii numai în funcțiunile permise în vecinătate sau complementare funcțiilor din vecinătate;
- se admit completări cu funcțiuni complementare precum și clădiri multifuncționale care includ servicii;
- locuințe individuale;

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; instituțiile și echipamentele publice din zona centrală vor fi incluse în clasa I de importanță și expunere la cutremur potrivit P100-1/2006;
- amplasarea de unități comerciale nu este permisă în vecinătatea funcțiilor protejate;
- amplasarea de unități comerciale en-gros se poate face numai baza unui PUZ în cadrul căruia să se analizeze relația cu vecinătatea și traficul generat
- sunt admise lacășuri de cult numai dacă sunt amplasate la mai mult de 100 m de localități de alimentație publică ce desfac băuturi alcoolice
- amplasarea de localități de alimentație publică care desfac băuturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de lacășuri de cult, spitale, unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori



- amplasarea de unitati care comercializeaza tigari si alimente catalogate ca nerecomandate se vor amplasa la minim 100 m de unitati de ocrotire si unitati de invatamant pentru minori
- amplasarea statiilor de alimentare cu carburanti se va face pe arterele de acces in oraş si in vecinatatea arterelor principale de circulatie, cu respectarea distantelor normate fata de alte functiuni
- Detalierea reglementarilor pentru cladiri mai inalte de 14,0 m se va face pe baza unui PUZ cu studiu de altimetrie.

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

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurand arhitectura și deteriorand finisajul acestora;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizeaza pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- oricare alte utilizari decat cele prevazute la articolele 1 si 2
- lucrari de terasament de natura să afecteze amenajarile din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente,
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

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

- în cazul construcțiilor dispuse izolat, terenul minim se recomanda a fi de **1000 mp**, cu un front la stradă de minim **30.00** metri pentru functiuni cu raza de servire larga si **500 mp** cu deschidere de

12,0 m pentru construcții situate în zonele protejate;

- Construcțiile cu raza de servire și adresabilitate redusă se pot amplasa și pe parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12.00 metri în cazul construcțiilor înșiruite (cuplate la două calcane), și de minim 15.00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan.

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

- clădirile care atrag fluxuri semnificative de vehicule și/sau pietoni vor fi retrase de la aliniament cu minim 6-10 metri;

- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I și a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.

- în cazul strazilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri, care nu sunt servicii sau echipamente publice, se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 6,00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea; în cazul în care noile clădiri creează aglomerație în zonă (au un număr mare de utilizatori concomitent) trotuarul din dreptul clădirii va avea o lățime de cel puțin 2,50 m (dacă din calcul nu rezultă mai mult);

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

- clădirile se vor amplasa, de regulă, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri; retragerile se vor putea reduce până la  $\frac{1}{4}$  din înălțime în baza unui PUD care va include desfășurări de fronturi și, în cazul în care sunt implicate funcțiuni protejate, și studiu de însorire.

- retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament cu excepțiile menționate la prezentul articol;

- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent,

iar fața de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3.50** metri;

- se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linia de separație dintre zona centrala și zona rezidențiala, o funcțiune publica sau un lacas de cult, cazuri în care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere fața de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00** metri;

- cuplarea la calcan se realizeaza intre cladiri de aceeasi categorie (se cupleaza cladiri principale intre ele si anexe intre ele); nu este obligatorie cuplarea in cazul incompatibilitatilor functionale;

- distanța dintre cladirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim **10.00** metri;

- se recomandă ca, pentru a respectarea intimitații locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale cladirilor cu alte funcțiuni decat locuințe, care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele adiacente, situate la mai puțin de **10.00** metri, să aibă parapetul ferestrelor la minim **1.90** metri de la pardoseala încăperilor;

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

- In cazul in care una dintre constructii are o functiune care necesita iluminare naturala distanta minima intre cladiri este inaltimea la cornisa a celei mai inalte dar nu mai puțin de **4.00** metri; in cazul in care nici una dintre cladiri nu are o functiune cu prescriptii specifice de insorire distanta intre cladiri poate fi redusa la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de **4.00** metri;

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

- parcela este construabila numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim **4.00** metri lațime, în mod direct, dintr-o circulație publică; pentru utilizari care nu implica accesul publicului este posibil ca accesul carosabil sa se faca printr-un drept de trecere legal obtinut prin una din proprietățile învecinate;

- numarul acceselor se stabileste pe baza normelor specifice;

- in toate cazurile accesul de aprovizionare si accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului;

- locurile special amenajate pentru preluarea gunoiului menajer de către societatea de salubritate vor fi prevăzute în limitele proprietăților, cu acces din stradă;

- în cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- 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 cu dizabilitati.;

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

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol sa se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încat sa permita ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR**

- Înălțimea maxima admisa este P+2+M- 14,00 m
- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri în funcție de volumetria caracteristica străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;
- în intersecții se admit unul sau doua niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecția aliniamentelor, dupa care pot urma încă alte doua niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de **4,0** metri și a tangentei la acesta la 45 grade (conform tabelului anterior);
- în cazul racordării între strazi cu lățimi diferite, cu cladiri avand regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de **50,0** metri dacă strada are mai mult de 2 fire de circulație și pe o lungime de **25,0** metri dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.
- dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la

aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele strazii, dar nu cu mai puțin de **6,0** metri și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe strazile laterale conform aliniatului anterior;

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

- aspectul clădirilor va fi ținut 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 europene de "coerență" și "eleganță";
- Este interzisă utilizarea culorilor stridente. Finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale
- În zonele noi se recomandă fațade cu volumetrie și finisaje moderne
- Se interzice utilizarea tablei de aluminiu strălucitoare pentru învelitori. Este nerecomandată utilizarea tablei zincate.
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii și avize suplimentare.

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

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale);
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- este nerecomandată dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice
- se recomandă evitarea dispunerii supraterane a rețelelor edilitare (electrice, CATV, internet, telefonie, gaze, agent termic etc) și stabilirea unui program de trecere a rețelelor existente în subteran;
- pentru instituțiile și echipamentele publice se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate; pentru spitale vor fi asigurate două surse independente de energie.

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

- Se vor identifica, proteja și pastra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fatada se va planta cu arbori;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp.**;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje.
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20m înălțime;
- pentru construcțiile de cultură vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

### ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim **1.50 m** cu un soclu opac de cca. **0,30 m** și o parte transparentă dublată de gard viu; iar pentru alte funcțiuni cu garduri transparente cu de maxim **1.50 m** incluzând un soclu opac de **0.30 m** și o parte transparentă dublată eventual de gard viu;
- pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim 2,0 m;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

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

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

- **POT** maxim = 40 %.

- pentru fiecare functiune se vor respecta normele specifice fara a depasi procentul de mai sus

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

- **CUT** maxim = 1,4 ADC/mp teren.

**M – ZONĂ MIXTĂ FORMATĂ DIN INSTITUȚII, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL, ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE MICI NEPOLUANTE ȘI LOCUINȚE**

**M1- SUBZONA MIXTĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MEDIU**

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

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

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel general;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- locuințe individuale;
- parcaje la sol și multietajate.

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

- toate clădirile vor avea la parter funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare;
- 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;
- se mențin unitățile productive actuale cu condiția să nu fie poluante, să nu prezinte risc tehnologic sau să fie incomode prin traficul generat și să fie compatibile ca funcționare și aspect cu zona mixtă
- stații de întreținere auto și spălătorii cu capacitate de până la 3 mașini;
- stații de alimentare cu carburanți.

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



- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură; cu excepția celor pentru organizare de șantier pe durata existenței șantierului;
- depozitare en gros;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice tip lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- curățătorii chimice;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora.

## **SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE și CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

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

- pentru a fi construibile direct, parcelele noi rezultate în urma unor dezmembrări sau lotizări, în baza prezentului regulament trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
  - în cazul clădirilor cu înălțimi sub P+4E:
    - a) să aibă o suprafață minimă de 150,00 metri;
    - b) să aibă un front la stradă de:
      - minim 8,00 metri în cazul construcțiilor înșiruite (2 calcane laterale);
      - minim 10,00 metri în cazul construcțiilor cuplate (un calcan lateral, o fațadă laterală);
      - minim 12,00 metri în cazul construcțiilor izolate (patru fațade).
  - în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000,00 mp, cu un front la strada de minim 30,00 metri;

- nu se acordă autorizație de construire locuințe pe parcelele care nu sunt construibile conform prevederilor prezentului articol – aceeași prevedere se aplică parcelelor care devin neconstruibile prin apariție în urma unei împărțiri de teren (ieșire din indiviziune, înstrăinare, moștenire);
- cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație și pentru zona de extindere: o în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000,00 mp, cu un front la stradă de minim 30,00 metri; o pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500,00 mp și un front la stradă de minim 12,00 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 18,00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente;

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

- la intersecția dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I și a II-a și de **6.00** metri pe străzi de categoria a III-a.;
- clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 5,00 metri cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor obligatoriu de menținut situate pe limitele laterale ale parcelelor;
- în raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate propuse a fi menținute datorită valorii lor arhitectural urbanistice sau de întrebuințare;
- în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5,00 metri.

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

- clădirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci când se cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată sau se alipesc de calcanul unei clădiri alăturate protejate sau în stare bună;
- în cazul retragerii de la limita laterală de proprietate aceasta va fi de minim 3,00 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurate la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri;
- se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă, cu alte funcțiuni decât locuințe, care sunt orientate spre

locuințele de pe parcelele laterale, situate la mai puțin de 10,00 metri să aibă parapetul ferestrelor la minim 1,90 metri de la pardoseala încăperilor.

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

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele;
- distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi, fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

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

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate – caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,00 metri;
- 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;
- locurile special amenajate pentru preluarea gunoiului menajer de către societatea de salubritate vor fi prevăzute în limitele proprietăților, cu acces din stradă;
- în toate cazurile, este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

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

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu “Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane” (indicativ P132-93), a Normativului pentru proiectarea, execuția și exploatarea parcajelor etajate pentru autoturisme (indicativ NP 24-97);
- normele indicate anterior sunt aplicabile pentru orice clădire nouă sau extindere a suprafeței utile pentru o clădire existentă. În cazul schimbării funcțiunii unei clădiri existente, se va cere un număr

de locuri de parcare corespunzător noii funcțiuni, diminuat cu numărul de locuri corespunzător vechii funcțiuni, considerate ca existând.

### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- înălțimea clădirilor la cornișe nu va fi mai mare de 15,00 m;
- se admite depășirea cu maxim 2 niveluri retrase față de planul fațadei în interiorul unui cerc cu raza de 4,00 metri și tangentă la 45 grade la acesta;
- se admite realizarea unor clădiri cu înălțime mai mare pe parcelele care respectă dimensiunile menționate anterior și care sunt situate în amplasamente care necesită a fi subliniate (intersecții de străzi, piațete, cornișe), amplasate în baza unor documentații de urbanism special elaborate;

### **ARTICOLUL 11 - 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;
- orice construcție nouă, sau modificare a uneia existente trebuie să se înscrie armonios în zonă, fiind posibilă și armonia prin contrast
- sunt interzise imitațiile de materiale ca: piatra falsă, cărămida falsă, lemn fals, folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare .

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

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale);
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- este nerecomandată dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice
- se recomandă evitarea dispunerii supratereștrii a rețelelor edilitare (electrice, CATV, internet, telefonie, gaze, agent termic etc) și stabilirea unui program de trecere a rețelelor existente în

subteran;

- pentru institutiile si echipamentele publice se vor asigura suplimentar si surse de energie si de apa independente de retelele publice precum si un sistem integrat de comunicatii prin cabluri ingropate; pentru spital vor fi asigurate doua surse independente de energie.

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

- Se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,0 m inaltime si diametru tulpinii peste 15,00 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul spatiilor plantate publice din apropiere

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațada; minim 40% din gradina de fatada se va planta cu arbori;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp.**;

- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si parcaje.

- se recomanda ca minim 75% din terasele neutilizate si 10% din terasele utilizate ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate;

- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel putin un arbore la 10 locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de 1,20 m inaltime.

- spațiul dintre aliniament (limita dintre proprietate și domeniul public) și alinierea principală a clădirilor va fi tratat în mod obligatoriu ca spațiu verde sau spațiu liber circulației pietonale.

### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

- se recomanda separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim **1.50 m** cu un soclu opac de cca. **0,30 m** și o parte transparenta dublata de gard viu; iar pentru alte functiuni cu garduri transparente cu de maxim **1.50 m** incluzand un soclu opac de **0.30 m** și o parte transparenta dublata eventual de gard viu;

- pentru limitele laterale si posterioare se recomanda garduri opace de maxim 2,0 m;

- spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

- împrejuririle spre limitele laterale si spate ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri.

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

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

- P.O.T. maxim = 60% cu posibilitatea acoperirii restului curții în proporție de 75% cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 metri) pentru activități comerciale, săli de spectacole, etc.

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

- C.U.T. maxim = 3,0 ADC / mp. Teren

- pentru funcțiunile publice, se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului;

- coeficientul de utilizare a terenului poate fi majorat prin cumulare, după cum urmează:

- cu 0,5 pentru parcelele cu suprafața mai mare de 1000,00 mp;
- cu 0,5 pentru parcelele situate la intersecția a două străzi (parcelele de colț, sau în cazul intersecției în T parcela situată în dreptul străzii care nu se mai continuă);

**GC - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALĂ****GC1 - SUBZONA GOSPODARIE COMUNALA - ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA****SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ****ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală:

- incinte tehnice;
- birouri;
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de producere a energiei termice și electrice

**ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme;

**ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- amplasarea construcțiilor cu funcțiuni protejate în zona de protecție, stabilită prin studii de specialitate;

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

- pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 400 mp. și un front la strada de minim 15 metri.

- pentru incintele tehnice se vor respecta normele specifice;

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

- se vor amplasa numai retrase de la aliniament cu minim 5,00 m;

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

- distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5.0 metri,

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

- distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișa a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.0 metri;
- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

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

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;
- locurile special amenajate pentru preluarea gunoierului menajer de către societatea de salubritate vor fi prevăzute în limitele proprietăților, cu acces din stradă;

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

- staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților;

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

- Înălțimea maximă admisă este P+2 – 9,00 m.

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

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătatea imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.

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

- se va asigura obligatoriu alimentarea cu energie electrică;
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

Retelele de alimentare cu apă și canalizare vor respecta STAS 8591/1-1991 .

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

- procentul minim ocupat de spații verzi va fi de 20% din suprafața incintei;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40%;



- se va forma o perdea vegetala pe tot perimetrul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200** mp;
- parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de **1.20** metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;

#### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

- împrejuririle spre strada vor fi transparente, cu înălțimi de maxim **2.20** metri si vor fi dublate cu gard viu;
- gardurile spre limitele laterale si posterioare vor fi opace, cu inaltimea de maxim 2,20 m;
- în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomanda dublarea spre interior, la cca 4,0 m cu un al doilea gard transparent de **2.50** m înălțime, între cele doua garduri fiind plantați des arbori și arbuști;
- porțile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

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

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

- **POT** maxim = 50 %.
- pentru fiecare functiune se vor respecta normele tehnice specifice fara a depasi procentul de mai sus;

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

- **CUT** maxim = 1,5 ADC/mp teren.

## **V - ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECTIE, SPORT SI AGREMENT**

### **V1 - SUBZONA PENTRU SPAȚII VERZI CU ACCES NELIMITAT, ACTIVITĂȚI DE AGREMENT ȘI LOISIR**

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

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

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- drumuri de halaj din care se asigură - prin dimensionare corespunzătoare - accesul direct din drumuri publice la apa, pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de pompieri de tonaj ridicat;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje;
- terenuri de sport si agrement cu acces nelimitat.

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

- se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;
- se admit clădiri noi pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 15% din suprafața totală a parcului.
- clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.

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

- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;

- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi
- se interzice taierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

## **SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE și CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- în toate cazurile, este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice apersoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.
- se va asigura accesul direct dintr-o circulație publică;
- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.

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

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

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

- cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 1 niveluri.

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

- se recomanda adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii
- clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;

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

- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioara a incintei.
- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare si vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- se recomanda, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special din zonele.

#### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

- împrejuririle vor fi transparente cu înălțimi de maxim **1.50** metri si vor putea include, dupa caz un soclu opac de maxim 0,30 m.

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

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

- Se ia in considerare Gradul de Ocupare a Terenurilor cuprinzand construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale si va fi maxim **15%**.

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

- CUT maxim **0,30** ADC/ mp. teren sau conform normelor specifice în vigoare și P.U.Z. avizat conform legii.

## V2 – SUBZONA PENTRU SPAȚII VERZI DE PROTECȚIE DE-A LUNGUL CURSURILOR DE APĂ

### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- spații verzi amenajate;
- drum de halaj, alei;
- debarcadere, anexe sanitare;
- mobilier urban.

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport;
- mici puncte de alimentație publică specifice programului de parc.

#### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei;
- este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte daunătoare asupra apei, vegetației și amenajărilor adiacente;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

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

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;
- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale;
- se va asigura din drumul de halaj accesul direct la canalul de desecare a utilajelor de intervenție;
- în toate cazurile, este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice apersoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

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

- staționarea pentru admiterea în incinta se va asigura în afara spațiului circulației;
- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 3,00 m.

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.

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

- se va asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei.
- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special din zonele.

#### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

- împrejmuirile vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1,50 metri, vor putea avea un soclu opac de maxim 0,30 m înălțime și vor putea fi dublate cu gard viu;

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

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

- POT maxim - Se ia în considerare Gradul de Ocupare a Terenurilor cuprinzând construcții ușoare, circulații carosabile și pietonale și va fi maxim **10%**.

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

- CUT maxim **0,10** ADC/ mp. teren sau conform normelor specifice în vigoare și P.U.Z. avizat conform legii.

**CC - ZONA CAILOR DE COMUNICATII SI CONSTRUCTIILOR AFERENTE****CC1 – SUBZONA CAI DE COMUNICATIE SI CIRCULATIE RUTIERA****SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ****ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- cai de comunicare rutiera: drumuri nationale, judetene, comunale, strazi de categoriile I-IV
  - lucrari de arta aferente cailor de comunicare rutiera
- activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri:
- autogări și alte construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj și gabarit admis pe străzile din oraș, pentru transportul de călători și mărfuri, precum și serviciile anexe aferente;
  - construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport greu rutier și pentru transferul mărfurilor transportate în mijloace de transport cu tonaj și gabarit care nu sunt admise în localitate, instalații tehnice de transfer, precum și serviciile anexe aferente, parcaje, garaje;
  - construcții și amenajări pentru depozitarea, reambalarea și expedierea produselor transportate, spații și construcții de expunere și comercializare a produselor pentru comerțul en-gros și pentru comerțul en-detail numai cu mărfuri care nu pot fi transportate la domiciliu cu automobilul personal (elemente de construcție și finisaj, mobilier, ambarcațiuni și diverse alte produse pentru întreținerea grădinilor, camping etc.)
  - servicii pentru transportatorii în tranzit: birouri, telecomunicații, moteluri, restaurante, destindere;
  - Spații verzi amenajate – in general ca plantatii de aliniament;
  - parcaje pentru salariați și pentru călători.

**ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
  - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țitei, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
  - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii rutiere se vor autoriza numai cu avizul administratorului drumului, conform reglementarilor legale;
- zona de protecție a infrastructurii rutiere cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de



proprietar, cu lăţimea prevazuta in Legea Drumurilor, situată de o parte şi de alta a drumului, precum şi terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcţionării acestora;

- depozitele şi anexele vor respecta măsurile şi normele admisibile de poluare şi de asigurare împotriva riscurilor de incendiu şi explozie;

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

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcţionare şi diminuează posibilităţile ulterioare de modernizare sau extindere a drumurilor la prospectele prevazute in prezentul PUG;

- Zona destinata circulatiei rutiere se constituie ca zona non-edificandi in care sunt interzise orice lucrari in afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spatiilor verzi, retelelor edilitare; pe terenurile rezervate pentru:

- modernizarea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, lărgirea autostrăzii şi completarea traseului acesteia;

- modernizarea intersecţiilor;

- realizarea pasajelor supra şi subterane;

- realizarea spaţiilor de parcare;

indiferent de statutul juridic actual al lor, se interzic orice construcţii sau amenajări cu caracter definitiv – altele decat cele pentru care au fost destinate terenurile cu exceptia lucrarilor de retele tehnico-edilitare care conformeaza proiectului sau si de siguranta circulatiei. Executia de lucrari cu caracter provizoriu poate fi permisa, numai pentru mentinerea functionalitatii actuale si cu mentionarea in autorizatie a duratei de existenta a constructiilor si amenajarilor, durata care nu poate depasi termenul planificat de autoritatea locala pentru inceperea lucrarilor de modernizare.

## **SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE și CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

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

- conform studiilor de specialitate -

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

- conform reglementarilor din UTR adiacent -

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

- conform reglementarilor din UTR adiacent -

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

- conform reglementarilor din UTR adiacent -

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

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică

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

- staționarea pentru admiterea în incinta se va asigura în afara spațiului circulației publice;

### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice

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

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul ca acestea pot fi percepute din clădirile înconjurătoare mai înalte

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

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare.

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

- conform studiilor de specialitate;

- în limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajarea peisagistică a plantațiilor se subordonează exigențelor de calitate a imaginii orașului;

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;

- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp și tratate peisagistic.

### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

- împrejmuirile spre strada vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2,00 metri (pentru incintele tehnice situate în zonele industriale I1, I2, I4 împrejmuirile la strada vor avea 2,50 m), vor fi

dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomanda dublarea spre interior, la cca 2,50 m cu un al doilea gard transparent de **2.50 m** înălțime, între cele doua garduri fiind plantați des arbori și arbuști;

- porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

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

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

- conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 50%

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

- conform studiilor de specialitate dar nu mai mult de 1,0

- CUT volumetric: 7,5 mc/mp.

### **ÎNTOCMIT,**

lect.dr.arh.urb. **Laura Dobrescu**

urb. **Maria Ivașcu**

urb. **Marius Ilie**