

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI DEJ, JUD.CLUJ

1. INTRODUCERE

STRUCTURA SI METODOLOGIA DE ELABORARE IN CONFORMITATE CU:

-Legea nr. 50/1994 (reactualizata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor si Ordinul 91/1990 al MLPAT;

-Formularele, procedura de autorizare si continutul documentatiilor, prevazute la art.2, aliniatul 2, si lit. 6 alin. 1, din Legea nr. 50/1991, anexa la "Monitorul Oficial" nr. 228/14.11.1991;

-Hotararea Guvernului Roamniei pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism - Monitorul Oficial nr. 149/16.07.1996;

-Metodologia cadru (elaborata de URBAN PROIECT) vizand Regulamentul local de urbanism 5/1994.;

-Legea 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;

-Ghid privind metodologia de aprobare si continutul cadru al Planului Urbanistic General , indicativ GP038/1999, aprobat cu Ordinul nr.13N/10.03.1999

-Ordin nr.536/23.06.1997 (actualizat) pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei

-Legea 422/18.07.2001 (actualizata) privind protejarea monumentelor istorice

-Norme tehnice privind zonele de protectie si zonele de siguranta pentru liniile electrice aeriene

-Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

-Legea nr.363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea I – Rețele de transport

-Legea nr.171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a II-a - Apa;

-Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a III-a - Zone protejate;

-Legea nr.351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități, cu modificările ulterioare;

-Legea nr.575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a - Zone de risc natural;

-Codul civil;

-Hotărârea Guvernului nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată;

-Hotărârea Guvernului nr.584/2001 privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban;

-Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului, al ministrului apărării naționale, al ministrului de interne și al directorului Serviciului Român de Informații nr. 34/N/M.30/3.422/4.221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.283 din 7 decembrie 1995

-Ordinul ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței nr.649/2001 pentru aprobarea Normativului pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.287/2001 din 31 mai 2001.

-Legea administrației publice locale nr. 215/2001, cu modificările și completările ulterioare;

-Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea fondului funciar nr.18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr.1/2000 pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr.18/1991 și ale Legii nr.169/1997, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, republicată.

- Legea nr. 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică, republicată;

- Legea apelor nr.107/1996 cu modificările și completările ulterioare;

- Legea apărării naționale a României nr.45/1994, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr.481/2004 privind protecția civilă, republicată;

- Legea nr.307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, republicată;

- Legea nr.571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr.46/2008 pentru aprobarea Codului Silvic

-Hotărârea Guvernului nr.930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;

- Ordinul nr.117/2002 al ministrului sănătății și familiei privind aprobarea Procedurilor de reglementare sanitară pentru proiectele de amplasare, construcție, amenajare și reglementare sanitară a funcționării obiectivelor și a activităților desfășurate în acestea, altele decât

cele supuse înregistrării în registrul comerțului, și a Procedurilor de reglementare sanitară a punerii pe piață a substanțelor și produselor noi sau importate pentru prima dată și destinate utilizării ori consumului uman

- Ordonanța Guvernului nr.43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârea Guvernului nr.540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârea Guvernului nr.31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile din domeniul turismului;

- Hotărârea Guvernului nr.1.076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.

- Ordinul ministrului apelor și protecției mediului nr.860/2002 pentru aprobarea Procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și de emitere a acordului de mediu, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordinul ministrului apelor și protecției mediului nr.863/2002 privind aprobarea ghidurilor metodologice aplicabile etapelor procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului.

1.1.DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării : PLAN URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI DEJ

Beneficiar: Primaria Municipiului Dej

Proiectant: S.C. G&T Creator S.R.L.

1. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul contractului este elaborarea Planului Urbanistic General (P.U.G.) al municipiului Dej. Documentația stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile de dezvoltare ale localității pe o perioadă determinată, pe baza analizei multicriteriale a situației existente. Orientează aplicarea unor politici în scopul construirii și amenajării teritoriului localității, politici ce își propun, între altele, restabilirea drepturilor de proprietate și statuarea unor noi relații socio-economice

Regulamentul local de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, planurile urbanistice precum și regulamentele locale de urbanism. Planurile generale de urbanism și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenurile cuprinse în zona studiată. Regulamentul local de urbanism, prezentat în continuare, detaliază parte din articolele Regulamentului general, conform specificului localității și a caracteristicilor unităților teritoriale de referință (UTR).

Până la aprobarea Planului Urbanistic General al municipiului Dej și a Regulamentului local de urbanism, autorizarea executării construcțiilor se va face numai în condițiile stabilite prin Hotărârea Guvernului pentru aprobarea "Regulamentului general de urbanism" republicat, și respectând prevederile planului Urbanistic General în vigoare.

După aprobarea P.U.G. și a Regulamentului local de urbanism aferent, acesta capătă și valoare juridică, fiind opozabil în justiție în elucidarea unor conflicte ce pot apărea între părți (administratia locală, persoane juridice, persoane fizice, etc.).

2. SURSE DOCUMENTARE, BAZA TOPOGRAFICA

- În cadrul regulamentului au fost preluate soluțiile și reglementările cuprinse în documentațiile de urbanism elaborate anterior P.U.G.;
- Ortofotoplan
- Plan cadastral întocmit de Oficiul Național de Cadastru și Geodezie București
- Cartare geotehnică, studii geotehnice, ridicări topografice.;
- Documentații de urbanism aprobate;
- Studiu de circulație întocmit de Universitatea Tehnică Cluj-Napoca;
- Alte studii și cercetări ;

3. PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI INTRAVILAN MUNICIPIULUI DEJ SI A LOCALITATILOR COMPONENTE PINTIC SI SOMCUTU MIC

3.1. DIVIZIUNEA UTR-URI, ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

Impartirea in zone si subzone s-a facut conform plansei de reglementari 3.0 , din cadrul pieselor desenate ale P.U.G.

Avand in vedere marimea si complexitatea municipiului Dej, teritoriul intravilan al acestuia a fost impartit in 75 de unitati teritoriale de referinta (UTR),delimitate prin strazi, elemente de cadru natural sau limite de proprietate.

Principalele criterii de impartire a teritoriului studiat al municipiului in zone functionale au fost urmatoarele:

- functiunea predominanta a zonei;
- limitele naturale si fizice existente in teren(strazi, limite de proprietate, ape, cai ferate,etc.)
- zone pentru care se vor elabora planuri urbanistice;
- omogenitatea zonei.

Pentru a nu se crea confuzii, avand in vedere problemele complexe ale orasului, care genereaza o grafica incarcata, fiecare UTR este prezentat pe o fisa aparte in reulament, fiind marcate:

- vecinatatile si strazile ce o determina
- orientarea cardinala
- marcarea zonelor si subzonelor cu culorile standard
- incadrarea in teritoriu
- reglemetarile specifice unitatii teritoriale
- lista monumentelor aferente unitatii teritoriale

4. PRESCRIPTII SPECIFICE DE CONSTRUIBILITATE LA NIVELUL:

- ZONELOR FUNCTIONALE
- SUBZONELOR FUNCTIONALE
- UTR-URILOR

ZONIFICARE FUNCTIONALA

C.	ZONA CENTRALA
----	---------------

C.P. - SUBZONA CENTRALA SITUATA IN INTERIORUL ZONEI PROTEJATE CU VALOARE ISTORICA, ARHITECTURALA SI PEISAGISTICA

C.P.1. - Subzona centrala situata in interiorul zonei protejate cu valoare istorica , arhitecturala si peisagistica in care se mentine configuratia tesutului urban traditional;

C.P.1.a. - subzona centrala situata in interiorul zonei protejate cu valoare istorica, arhitecturala si peisagistica, in care se mentine configuratia tesutului urban traditional, constituita din cladiri sau grupuri de cladiri singulare de interes public;

C.P.1.b. -subzona centrala situata in interiorul zonei protejate cu valoare istorica, arhitecturala si peisagistica, in care se mentine configuratia tesutului urban traditional, constituita din cladiri cu putine niveluri (maxim P+2 etaje) dispuse pe aliniament si alcatuind un front continuu la strada;

C.P.1.c. -subzona centrala situata in interiorul zonei protejate cu valoare istorica, arhitecturala si peisagistica, in care se mentine configuratia tesutului urban traditional, cuprinzand cladiri cu putine niveluri (maxim P+2 niveluri) si alcatuind un front destructurat, maxima retragere admisa fiind maxima retragere existenta pe strada;

C.P.2. - Subzona centrala situata in interiorul zonei protejate cu valoare istorica , arhitecturala si peisagistica, formata din insertii de cladiri realizate in ultimele decenii;

C.P.3. - Subzona centrala situata in interiorul razei de protectie de 100m de la monumente sau in zona protejata cu valoare arhitectural ambiental.

C.P.3.a. - subzona centrala situata in interiorul razei de protectie de 100m de la monumente sau in zona protejata cu valoare arhitectural ambiental, cuprinzand zona centrala in care mixitatea functionala si densitatile ridicate sunt incurajate, cu regim de inaltime medie si accente, avand regim de constructie continuu si discontinuu,

C.P.3.b. - subzona centrala situata in interiorul razei de protectie de 100m de la monumente sau in zona protejata cu valoare arhitectural ambiental, cuprinzand tesut urban difuz, situate la distanta de transport in comun si in care densitatile sunt ponderate de capacitatea de preluare a fluxului de automobile;

C.P.3.c. - subzona centrala situata in interiorul razei de protectie de 100m de la monumente sau in zona protejata cu valoare arhitectural ambiental, cuprinzand zona echipamentelor publice dispersate la nivel de cartier si complex rezidential;

C.P.3.d. - subzona centrala situata in interiorul razei de protectie de 100m de la monumente sau in zona protejata cu valoare arhitectural ambiental, formata prin insertia de functiuni mixte si conversii ala locuintelor in alte functiuni, in fronturile existente constituite din blocurile de locuinte colective si cladiri cu inaltime maxima P+2 niveluri;

C.P.3.e. - subzona centrala situata in interiorul razei de protectie de 100m de la monumente sau in zona protejata cu valoare arhitectural ambiental, in care este incurajata reprofilarea functionala a unitatilor productive in functiuni de servicii, dotari si locuire;

C.A. - SUBZONA CENTRALA SITUATA IN AFARA ZONEI PROTEJATE CU VALOARE ISTORICA, ARHITECTURALA SI PEISAGISTICA

C.A.1. - Subzona centrala construita -(in care regulamentul urmareste sa mentina si sa intareasca statutul de zona reprezentativa);

C.A.1.a. -Subzona centrala situata in afara zonei protejate cu valoare istorica, arhitecturala si peisagistica, cuprinzand tesut urban difuz, situate la distanta de transport in comun, si in care densitatile sunt ponderate de capacitatea de preluare a fluxului de automobile ;

C.A.1.b. -Subzona centrala situata in afara zonei protejate cu valoare istorica, arhitecturala si peisagistica cuprinzand zona centrala cu functiuni complexe , cu regim de inaltime medie si accente, si regim de constructie continuu si discontinuu;

C.A.1.c. -Subzona centrala situata in afara zonei protejate cu valoare istorica, arhitecturala si peisagistica, cuprinzand zona locuintelor colective medii, maxim P+3,4 niveluri, situate in ansambluri preponderent rezidentiale existente;

C.A.2. -Subzona centrala situata in afara zonei protejate cu valoare istorica, arhitecturala si peisagistica, cuprinzand zona echipamentelor publice dispersate la nivel de cartier si complex rezidential;

C.A.3. -Subzona centrala situata in afara perimetrului protejat cu valoare istorica, arhitecturala si peisagistica, care grupeaza functiuni complexe de importanta supramunicipala si municipala;

C.A.3.a. -Subzona centrala situata in afara perimetrului protejat cu valoare istorica, arhitecturale si peisagistica, care grupeaza functiuni complexe de importanta supramunicipala si municipala, cuprinzand subzona serviciilor publice dispersate;

C.A.3.b. -Subzona centrala situata in afara perimetrului protejat cu valoare istorica, arhitecturala si peisagistica, care grupeaza functiuni complexe de importanta supramunicipala si municipala, propusa;

M.	ZONA MIXTA CUPRINZAND INSTITUTII, SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE , SERVICII DE INTERES GENERAL (SERVICII MANAGERIALE, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COLECTIVE SI PERSONALE, COMERT, HOTELURI, RESTAURANTE, RECREERE) ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI - NEPOLUANTE
-----------	--

M.1. - SUBZONA MIXTA CONSTRUITA IN LUNGUL UNOR STRAZI CU CAPACITATE DE PRELUARE A UNUI TRAFIC AGLOMERAT, MIXITATEA FUNCTIONALA SI DENSITATILE RIDICATE SUNT INCURAJATE;

M1.a.1. -Subzona mixta construita in lungul unor strazi cu capacitate de preluare a unui trafic aglomerat, mixitatea functionala si densitatile ridicate sunt incurajate, cuprinzand subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimea maxima P+3, situate in afara zonei protejate;

M1.a.2. -Subzona mixta construita in lungul unor strazi cu capacitate de preluare a unui trafic aglomerat, mixitatea functionala si densitatile ridicate sunt incurajate, cuprinzand subzona formata prin insertia de functiuni mixte si conversii ale locuintelor in alte functiuni, in fronturile existente constituite din blocurile de locuinte colective;

M1.a.3. -Subzona mixta construita in lungul unor strazi cu capacitate de preluare a unui trafic aglomerat, mixitatea functionala si densitatile ridicate sunt incurajate, cuprinzand subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimea maxima P+6 niveluri cu accente inalte, constituind directionari in dezvoltarea viitoare a zonei centrale a orasului, in care autorizarea constructiilor este posibila pe baza regulamentului;

M1.a.4. -Subzona mixta construita in lungul unor strazi cu capacitate de preluare a unui trafic aglomerat, mixitatea functionala si densitatile ridicate sunt incurajate, cuprinzand subzona mixta cu teritorii necorespunzatoare in cadrul orasului, in care autorizarea constructiilor este posibila pe baza unui plan urbanistic special elaborat pentru acest teritoriu (P.U.D. sau P.U.Z.);

M1.a.5. -Subzona mixta construita in lungul unor strazi cu capacitate de preluare a unui trafic aglomerat, mixitatea functionala si densitatile ridicate sunt incurajate, cuprinzand subzona formata prin insertia de functiuni mixte si conversii ale locuintelor in alte functiuni in fronturile existente, constituite din cladiri cu inaltime maxima P+2 niveluri, situate in afara zonei protejate;

M.2. - SUBZONA MIXTA CONSTRUITA, CUPRINZAND TESUT URBAN DIFUZ, SITUATA IN TERITORIUL DE INFLUENTA A ZONEI CENTRALE, CU STRAZI CU CAPACITATE REDUSA DE PRELUARE A UNUI TRAFIC AGLOMERAT, IN CARE DENSITATILE SUNT PONDERATE, FIIND INCURAJATA MENTINEREA FUNCTIUNII DE LOCUIRE ALATURI DE DOTARI SI SERVICII.

M.2.a. - Subzona mixta construita, cuprinzand tesut urban difuz, situata in teritoriul de influenta a zonei centrale cu strazi cu capacitate redusa de preluare a unui trafic aglomerat in care densitatile sunt ponderate, fiind incurajata mentinerea functiunii de locuire alaturi de dotari si servicii, cuprinzand cladiri situate in afara limitei zonei protejate avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimea maxima P+4 niveluri;

M.2.b. - Subzona mixta construita, cuprinzand tesut urban difuz, situata in teritoriul de influenta a zonei centrale cu strazi cu capacitate redusa de preluare a unui trafic aglomerat in care densitatile sunt ponderate, fiind incurajata mentinerea functiunii de locuire alaturi de dotari si servicii, situata in teritoriul nestructurat sau in curs de construire, cu elaborarea si avizarea unei documentatii de specialitate (P.U.D. sau P.U.Z.);

M.2.c. - Subzona mixta construita, cuprinzand tesut urban difuz, situata in teritoriul de influenta a zonei centrale cu strazi cu capacitate redusa de preluare a unui trafic aglomerat in care densitatile sunt ponderate, fiind incurajata mentinerea functiunii de locuire alaturi de dotari si servicii, cuprinzand cladiri situate in afara limitei zonei protejate avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimea maxima P+2 niveluri;

M.3. - SUBZONA MIXTA DESTRUCTURATA SAU IN CURS DE CONSTRUIRE

M.3.a. -Subzona mixta destructurata sau in curs de construire, propusa;

M.3.b. -Subzona mixta destructurata sau in curs de construire, in care este incurajata reprofilarea functionala a unitatilor productive in functiuni de servicii, dotari si locuire;

M.4. – SUBZONA MIXTA CONSTRUITA, IN CARE ESTE INCURAJATA DEZVOLTAREA FUNCTIUNILOR BALNEO-TURISTICE, ALATURI DE FUNCTIUNEA DE LOCUIRE

L	ZONA DE LOCUIT
----------	-----------------------

L.1. - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN TERITORII CU PARCELARI TRADITIONALE.

L.1.a. - Subzona locuintelor individuale mici cu maxim P+2 niveluri, in teritorii cu parcelari traditionale existente;

L.1.a.1. - Subzona locuintelor individuale mici cu maxim P+2 niveluri in teritorii cu parcelari traditionale, cuprinzand locuinte existente retrase de pe aliniament cu regim de construire discontinuu situate in afara zonei protejate;

L.1.a.2. - Subzona locuintelor individuale mici cu maxim P+2 niveluri in teritorii cu parcelari traditionale, cuprinzand locuinte existente dispuse pe aliniament cu regim de construire discontinuu situate in afara zonei protejate;

L.1.a.3. - Subzona locuintelor individuale mici cu maxim P+2 niveluri in teritorii cu parcelari traditionale, cuprinzand locuintele individuale pe parcele cu P.O.T. < 20%, situate in zona culoarelor plantate propuse;

L.1.a.4. -Subzona locuintelor individuale mici cu maxim P+2 niveluri in teritorii cu parcelari traditionale, cuprinzand locuinte existente pe locturi subdimensionate situate in afara zonei protejate;

L.1.b. - Subzona locuintelor individuale mici cu maxim P+2 niveluri, in teritorii cu parcelari traditionale propuse;

- L.2. - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN TERITORII CU PARCELARI TRADITIONALE;**
- L.3. - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, REALIZARE PE BAZA UNOR LOTIZARI ANTERIOARE;**
L.3.a. - Subzona locuintelor individuale si colective mici, cu maxim P+2 niveluri, realizate pe baza unor lotizari anterioare, situate in afara zonei protejate;
L.3.b. - Subzona locuintelor individuale si colective mici, cu maxim P+2 niveluri, realizate pe baza unor lotizari anterioare, situate interiorul zonei protejate cu valoare arhitecturala;
- L.4. - SUBZONA LOCUINTELOR PROPUSE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, SITUATE IN NOILE EXTINDERI SAU ENCLAVE NECONSTRUITE**
- L.5. - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII, MAXIM P+3, 4 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE.**
L.5.a. - Subzona locuintelor colective medii, maxim P+3,4 niveluri, situate in ansambluri preponderent rezidentiale existente;
L.5.b. - Subzona locuintelor colective medii, maxim P+3,4 niveluri, situate in ansambluri preponderent rezidentiale propuse;
- L.6. - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU REGIM DE INALTIME P+2 NIVELURI, SITUATE PE VERSANTI SLAB CONTRUITI, IN CONDITII SPECIALE DE CONSTRUIBILITATE.**
L.6.a. - Subzona locuintelor individuale existente, cu regim de inaltime maxim P+2 niveluri, situate pe versanti slab construiti, in conditii speciale de constructibilitate ;
L.6.b. - Subzona locuintelor individuale propuse, cu regim de inaltime maxim P+2 niveluri, situate pe versanti slab construiti, in conditii speciale de constructibilitate ;

V.	ZONA SPATII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECTIE, SPORT SI AGREMENT
-----------	---

- V.1. - SUBZONA SPATIILOR VERZI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT.**
V.1.a. - Subzona spatiilor verzi cu acces public nelimitat, care cuprinde parcuri, gradini publice orasenesti si de cartier, scuaruri, plantatii de aliniament ale arterelor principale sau secundare, fasii plantate publice, amenajari locale ambientale.
V.1.b. - Subzona spatiilor verzi cu acces public nelimitat care cuprinde amenajari sportive din zone rezidentiale;
- V.2. - SUBZONA SPATIILOR VERZI AMENAJATE PENTRU AGREMENT**
V.2.a. - Subzona spatiilor verzi amenajate, perdele de protectie, sport si agrement, cuprinzand complexe si baze sportive;
- V.3. - SUBZONA SPATIILOR VERZI PENTRU PROTECTIE**
V.3.a. - Subzona spatiilor verzi pentru protectia cursurilor de apa si a zonelor umede;
V.3.b. - Subzona spatiilor verzi, paduri si plantatii forestiere de protectie a versantilor;
V.3.c. - Subzona spatiilor verzi pentru protectie;
- V.4. - SUBZONA PENTRU SPATII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECTIE, SPORT SI AGREMENT, CU ACCES PUBLIC NELIMITAT, CUPRINZAND REZERVATIA BOTANICA PADUREA BUNGAR;**

I.D.	ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE
-------------	---

I.D.1. - SUBZONA ACTIVITATILOR PRODUCTIVE SI DE SERVICII

I.D.1.a. - Subzona unitatilor productive industriale si de servicii cuprinzand subzona unitatilor industriale si de servicii nepoluante;

I.D.1.b. - Subzona unitatilor industriale si de servicii cuprinzand subzona de reconversie in zone industriale si de servicii nepoluante;

I.D.1.c. - Subzona unitatilor productive si de servicii cuprinzand subzona unitatilor industriale si de servicii nepoluante propuse;

I.D.2. - ZONA ACTIVITATILOR PRODUCTIVE DISPERSATE

I.D.2.a. - Subzona unitatilor productive si de servicii cuprinzand subzona unitatilor productive ce se mentin;

A.	ZONA DE UNITATI AGRICOLE
-----------	---------------------------------

A.1. - SUBZONA TERENURILOR ARABILE, VII, PASUNI, LIVEZI SITUATE IN INTRAVILAN

C.c.	ZONA DE CAI DE COMUNICATII
-------------	-----------------------------------

C.c.P. - ZONA CAI COMUNICATII PIETONALE

C.c.R. - ZONA CAI COMUNICATII RUTIERE

C.c.F. - ZONA CAI COMUNICATII FERROVIARE

C.c.N. - ZONA CAI COMUNICATII NAVALE

G.	ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA
-----------	------------------------------------

G.1. - ZONA DE CONSTRUCTII SI AMENAJARI IZOLATE PENTRU GOSPODARIRE COMUNALA

G.2. - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA, ZONA CIMITIRELOR

D.S.	ZONA CU DESTINATIE SPECIALA
-------------	------------------------------------

T.H.	ZONA PENTRU TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE
-------------	--

R.N.	ZONA CE NECESITA MASURI DE PROTECTIE IMPOTRIVA RISCURILOR NATURALE
-------------	---

RN.at -ZONA CE NECESITA MASURI DE PROTECTIE IMPOTRIVA ALUNECARILOR DE TEREN;

RN.i - ZONA CE NECESITA MASURI DE PROTECTIE IMPOTRIVA INUNDATIILOR;

T.E.	ZONA PENTRU ECHIPARE EDILITARA
-------------	---------------------------------------

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Fragmentul de zona centrala prezinta particularitatile intregii zone centrale a municipiului Dej caracterizata de: concentrarea cea mai compacta de cladiri protejate, facand parte din zona istorica a orasului, concentrarea majoritatii institutiilor publice si a spatiilor urbane reprezentative.

Caracteristica de diversitate si lipsa de omogenitate a zonei, care uneori devine disfuncctie, in acelasi timp a devenit un element de particularitate si de farmec al acestei zone. Mentinerea acestui caracter face imposibila aplicarea unor reglementari rigide ca implicand cu necesitate o anumita elasticitate a reglementarilor care trebuiesc aplicate cu creativitate, atat de promotorii de investitii cat si de administrator.

Pentru a face posibile diferentierile urmarite prin regulament zona a fost subimpartita in urmatoarele zone si subzone :

C.P. - SUBZONA CENTRALA SITUATA IN INTERIORUL ZONEI PROTEJATE CU VALOARE ISTORICA, ARHITECTURALA SI PEISAGISTICA

C.P.1. - Subzona centrala situata in interiorul zonei protejate cu valoare istorica , arhitecturala si peisagistica in care se mentine configuratia tesutului urban traditional;

C.P.1.a. - subzona centrala situata in interiorul zonei protejate cu valoare istorica, arhitecturala si peisagistica, in care se mentine configuratia tesutului urban traditional, constituita din cladiri sau grupuri de cladiri singulare de interes public;

C.P.1.b. -subzona centrala situata in interiorul zonei protejate cu valoare istorica, arhitecturala si peisagistica, in care se mentine configuratia tesutului urban traditional, constituita din cladiri cu putine niveluri (maxim P+2 etaje) dispuse pe aliniament si alcatuind un front continuu la strada;

C.P.1.c. -subzona centrala situata in interiorul zonei protejate cu valoare istorica, arhitecturala si peisagistica, in care se mentine configuratia tesutului urban traditional, cuprinzand cladiri cu putine niveluri (maxim P+2 niveluri) si alcatuind un front destructurat, maxima retragere admisa fiind maxima retragere existenta pe strada;

C.P.2. - Subzona centrala situata in interiorul zonei protejate cu valoare istorica , arhitecturala si peisagistica, formata din insertii de cladiri realizate in ultimele decenii;

C.P.3. - Subzona centrala situata in interiorul razei de protectie de 100m de la monumente sau in zona protejata cu valoare arhitectural ambiental.

C.P.3.a. - subzona centrala situata in interiorul razei de protectie de 100m de la monumente sau in zona protejata cu valoare arhitectural ambiental, cuprinzand zona centrala in care mixitatea functionala si densitatile ridicate sunt incurajate, cu regim de inaltime medie si accente, avand regim de constructie continuu si discontinuu,

C.P.3.b. - subzona centrala situata in interiorul razei de protectie de 100m de la monumente sau in zona protejata cu valoare arhitectural ambiental, cuprinzand tesut urban difuz, situate la distanta de transport in comun si in care densitatile sunt ponderate de capacitatea de preluare a fluxului de automobile;

C.P.3.c. - subzona centrala situata in interiorul razei de protectie de 100m de la monumente sau in zona protejata cu valoare arhitectural ambiental, cuprinzand zona echipamentelor publice dispersate la nivel de cartier si complex rezidential;

C.P.3.d. - subzona centrala situata in interiorul razei de protectie de 100m de la monumente sau in zona protejata cu valoare arhitectural ambiental, formata prin insertia de functiuni mixte si conversii ala locuintelor in alte functiuni, in fronturile existente constituite din blocurile de locuinte colective si cladiri cu inaltime maxima P+2 niveluri;

C.P.3.e. - subzona centrala situata in interiorul razei de protectie de 100m de la monumente sau in zona protejata cu valoare arhitecturala si peisagistica, in care este incurajata reprofilarea functionala a unitatilor productive in functiuni de servicii, dotari si locuire;

C.A. - SUBZONA CENTRALA SITUATA IN AFARA ZONEI PROTEJATE CU VALOARE ISTORICA, ARHITECTURALA SI PEISAGISTICA

C.A.1. - Subzona centrala construita -(in care regulamentul urmareste sa mentina si sa intareasca statutul de zona reprezentativa);

C.A.1.a. -Subzona centrala situata in afara zonei protejate cu valoare istorica, arhitecturala si peisagistica, cuprinzand tesut urban difuz, situate la distanta de transport in comun, si in care densitatile sunt ponderate de capacitatea de preluare a fluxului de automobile ;

C.A.1.b. -Subzona centrala situata in afara zonei protejate cu valoare istorica, arhitecturala si peisagistica cuprinzand zona centrala cu functiuni complexe , cu regim de inaltime medie si accente, si regim de constructie continuu si discontinuu;

C.A.1.c. -Subzona centrala situata in afara zonei protejate cu valoare istorica, arhitecturala si peisagistica, cuprinzand zona locuintelor colective medii, maxim P+3,4 niveluri, situate in ansambluri preponderent rezidentiale existente;

C.A.2. -Subzona centrala situata in afara zonei protejate cu valoare istorica, arhitecturala si peisagistica, cuprinzand zona echipamentelor publice dispersate la nivel de cartier si complex rezidential;

C.A.3. -Subzona centrala situata in afara perimetrului protejat cu valoare istorica, arhitecturala si peisagistica, care grupeaza functiuni complexe de importanta supramunicipala si municipala;

C.A.3.a. -Subzona centrala situata in afara perimetrului protejat cu valoare istorica, arhitecturale si peisagistica, care grupeaza functiuni complexe de importanta supramunicipala si municipala, cuprinzand subzona serviciilor publice dispersate;

C.A.3.b. -Subzona centrala situata in afara perimetrului protejat cu valoare istorica, arhitecturala si peisagistica, care grupeaza functiuni complexe de importanta supramunicipala si municipala, propusa;

C.P. - SUBZONA CENTRALA SITUATA IN INTERIORUL ZONEI PROTEJATE CU VALOARE IOSTORICA, ARHITECTURALA SI PEISAGISTICA [C.P.1.-(C.P.1.a.,C.P.1.b.,C.P.1.c.); C.P.2. , C.P.3.-(C.P.3.a.,C.P.3.b.,C.P.3.c.,C.P.3.d.,C.P.3.e.)]

C.P. - SUBZONA CENTRALA SITUATA IN INTERIORUL ZONEI PROTEJATE CU VALOARE ISTORICA, ARHITECTURALA SI PEISAGISTICA

C.P.1. - Subzona centrala situata in interiorul zonei protejate cu valoare istorica , arhitecturala si peisagistica in care se mentine configuratia tesutului urban traditional;

C.P.1.a. - subzona centrala situata in interiorul zonei protejate cu valoare istorica, arhitecturala si peisagistica, in care se mentine configuratia tesutului urban traditional, constituita din cladiri sau grupuri de cladiri singulare de interes public;

C.P.1.b. -subzona centrala situata in interiorul zonei protejate cu valoare istorica, arhitecturala si peisagistica, in care se mentine configuratia tesutului urban traditional, constituita din cladiri cu putine niveluri (maxim P+2 etaje) dispuse pe aliniament si alcatuind un front continuu la strada;

C.P.1.c. -subzona centrala situata in interiorul zonei protejate cu valoare istorica, arhitecturala si peisagistica, in care se mentine configuratia tesutului urban traditional, cuprinzand cladiri cu putine niveluri (maxim P+2 niveluri) si alcatuind un front destructurat, maxima retragere admisa fiind maxima retragere existenta pe strada;

C.P.2. - Subzona centrala situata in interiorul zonei protejate cu valoare istorica , arhitecturala si peisagistica, formata din insertii de cladiri realizate in ultimele decenii;

C.P.3. - Subzona centrala situata in interiorul razei de protectie de 100m de la monumente sau in zona protejata cu valoare arhitectural ambiental.

C.P.3.a. - subzona centrala situata in interiorul razei de protectie de 100m de la monumente sau in zona protejata cu valoare arhitectural ambiental, cuprinzand zona centrala in care mixitatea functionala si densitatile ridicate sunt incurajate, cu regim de inaltime medie si accente, avand regim de constructie continuu si discontinuu,

C.P.3.b. - subzona centrala situata in interiorul razei de protectie de 100m de la monumente sau in zona protejata cu valoare arhitectural ambiental, cuprinzand tesut urban difuz, situate la distanta de transport in comun si in care densitatile sunt ponderate de capacitatea de preluare a fluxului de automobile;

C.P.3.c. - subzona centrala situata in interiorul razei de protectie de 100m de la monumente sau in zona protejata cu valoare arhitectural ambiental, cuprinzand zona echipamentelor publice dispersate la nivel de cartier si complex rezidential;

C.P.3.d. - subzona centrala situata in interiorul razei de protectie de 100m de la monumente sau in zona protejata cu valoare arhitectural ambiental, formata prin insertia de functiuni mixte si conversii ala locuintelor in alte functiuni, in fronturile existente constituite din blocurile de locuinte colective si cladiri cu inaltime maxima P+2 niveluri;

C.P.3.e. - subzona centrala situata in interiorul razei de protectie de 100m de la monumente sau in zona protejata cu valoare arhitectural ambiental, in care este incurajata reprofilarea functionala a unitatilor productive in functiuni de servicii, dotari si locuire;

NOTA: Pentru toate terenurile aflate in limitele zonei protejate se va solicita obligatoriu avizul Comisiei de Monumente.

Parte de zona centrala care este situata in interiorul limitelor de protectie a valorilor istorice si arhitectural urbanistice, pastreaza fragmentar tesutul urban rezultat din succesiunea diferitelor etape de precizare a tramei stradale ca trasee si profile, si de reconstructie spontana sau bazata pe regulamente urbanistice ori proiecte. Aceasta zona contine monumente de arhitectura, inscise in lista monumentelor, in care se gasesc cladiri importante si reprezentative, destinate functiunilor publice, biserici sau foste cladiri de valoare istorica, arhitecturala si memoriala, adapostind acum alte functiuni, precum si cladiri de locuit.

Regulamentul urmareste pastrarea caracterului si particularitatilor fiecaruia dintre segmentele caracteristice ale cadrului construit, in scopul mentinerii diversitatii si accentuarii prestigiului cultural al zonei centrale.

Orice interventie in zona protejata necesita avizul Ministerului Culturii.

In vederea autorizarii cladirilor noi cu functiuni care se incadreaza in specificul zonei este necesara elaborarea si aprobarea unor documentatii de urbanism PUD cu ilustrarea modului de insertie volumetrica in cadrul arhitectural-urbanistic existent.

UTILIZAREA FUNCTIONALA

Art.1. UTILIZARI ADMISE

-se mentin neschimbate acele utilizari initiale ale cladirilor care corespund cerintelor actuale sau se admite revenirea la functiunile initiale (unde se cunosc);

-se admit conversii functionale compatibile cu caracterul zonei si cu statutul de protectie al cladirilor pentru: functiuni publice de interes municipal, administrative, culturale, de invatamant, functiuni tertiare superioare, media, edituri, agentii, comert, servicii profesionale si personale, recreere si turism, locuinte;

-se admite extinderea vadurilor comerciale si utilizarea pentru functiuni atractive pentru turism a curtilor cladirilor, a subsolurilor si a mansardelor;

-se admite acoperirea cu sticla a curtilor inchise sau in forma de U in vederea transformarilor in spatii functionale interioare;

-se vor mentine activitatile productive manufacturiere compatibile cu statutul zonei centrale protejate si atractive pentru turismul cultural; Activitatile incompatibile vor face obiectul unor programe de conversie sau relocare;

-in cazul conversiei si extinderii functiunilor din cladirile actuale, ca si in cazul introducerii unor noi functiuni si al reconstructiei unor cladiri fara valoare, vor fi dispuse la parterul cladirilor si, eventual, in curti, acele functiuni care permit accesul liber al locuitorilor.

Art.2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

-se admit locuinte la nivelul superior al cladirilor avand alte functiuni la parter;

-se admite conversia in alte functiuni a locuintelor situate in cladiri existente cu conditia mentinerii a unei ponderi a locuintelor de minim 30% din totalul ariei construite desfasurate pe parcela in cauza;

-se admit cladiri cu functiuni care nu permit accesul liber al publicului cu conditia ca la nivelul parterului si mezaninului frontul spre strada sa fie destinat unor spatii accesibile locuitorilor si turistilor;

-se admit la parterul cladirilor cu front la domeniul public functiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu conditia ca acestea sa nu reprezinte mai mult de 30% din frontul strazilor si sa nu se grupeze mai mult de doua astfel de cladiri;

-se admit restaurante de orice tip care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice numai la o distanta de minim 100 m de institutiile publice supramunicipale si municipale si de lacasurile de cult;

-se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele două condiții:

1. funcțiunea propusă să nu stănjenească vecinătățile, sau în caz contrar, proiectul să demonstreze eliminarea sursei de incomodare sau poluare;
2. proiectul să asigure ameliorarea aspectului construcției și amenajărilor și o mai bună integrare în zona protejată;

-este admisă amplasarea construcțiilor provizorii (chioscuri, tonete, cabine, spații de expunere situate pe căile și spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame) pe baza Regulamentului aprobat de Comisia Tehnică și Consiliul Local.

Art.3. UTILIZARI INTERZISE

- se interzice epuizarea rezervei de teren pentru zona centrală prin admiterea neselectivă a unor funcțiuni inferioare statutului acestei zone.

-sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură (chioscuri, tonete, cabine, spații de expunere situate pe căile și spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame) ce nu respectă Regulamentul aprobat de Comisia Tehnică și Consiliul Local;
- depozite en gros;
- depozitare 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;
- depozitari de materiale re folosibile;
- stații de întreținere auto;
- spalatorii chimice;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și antenelor pentru telefonie mobilă;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Art.4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- pentru a fi construibilă direct, în baza prezentului regulament o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

a. să aibă o suprafață minimă de 150 mp pentru clădiri înșiruite, și respectiv minim 200mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

b. să aibă un front la strada de:

- *minimum 6,00 m, în cazul construcțiilor înșiruite (două calcane laterale);
- *minimum 9,00 m, în cazul construcțiilor cuplate (un calcan lateral, o fațadă laterală);
- *minimum 12,00 m, în cazul construcțiilor izolate (patru fațade);

-o parcelă poate fi adusă în condiții de constructibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta (regrupare parcele);

-nu se acordă autorizație de construire pentru locuințe pe parcele care nu sunt construibile conform prevederilor prezentului articol;

-aceeași prevedere se aplică parcelelor care devin neconstruibile prin apariție în urma unei împărțiri de teren (iesire din indiviziune, înstrăinare, mostenire);

-pe parcelele neconstruibile conform prevederilor prezentului art. Consiliul Local poate decide autorizarea unor constructii cu conditia elaborarii unui Plan Urbanistic de Detaliu si a unei ilustrari de arhitectura care sa demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale prezentului regulament.

- nu este de dorit dar se pot realiza unificari de parcele si divizari ale acestora;

Art.5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

-Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

-In cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente. Retragerea constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale. In ambele situatii, autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste, distanta masurata pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. Fac exceptie de la aceste prevederi constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii;

-In raport cu caracterul strazilor existente, cladirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase, cu conditia sa nu lase aparente calcane ale cladirilor invecinate propuse a fi mentinute datorita valorii lor arhitectural-urbanistice sau de intrebuintare.

-Retragerile sau iesirile la nivelurile de deasupra parterului in afara alinierii pot fi autorizate cu conditia sa se inscrie in tipologia si gabaritele constructiilor existente pe strada respectiva,

-Balcoanele sau bow-windowurile pot depasi cu max. 0,90 m alinierea spre strada

-Amplasarea de garaje si functiuni tehnice in subteran este permisa pe intreaga suprafata a parcelei pana la limita propusa pentru domeniul public cu conditia asigurarii suprafetelor obligatorii de spatii verzi cu un strat de pamant vegetal;

Art.6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile care adapostesc functiuni de interes general sau locuinte si alcatuiesc fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate vor fi dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim 20,00 m de la aliniament dupa care se vor retrage cel putin fata de una din limitele de proprietate, cu minm 3,00 m putand ajunge astfel pana la max. 40,00 m lungime;

- cladirile se pot amplasa pe limita de proprietate aflata in vecinatatea unei parcele libera de constructii , atunci cand se cupleaza cu o cladire posibil de realizat pe parcela alaturata sau se alipesc de calcanul unei cladiri alaturate protejate sau in stare buna si este indeplinita urmatoarea conditie : - peretele realizat pe limita de proprietate atunci cand ramane vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeasi atentie si aceleasi materiale de finisaj ca si celelalte fatade;

- in cazul retragerii de la limita laterala de proprietate aceasta va fi de min. 4,00 m pentru P+2 niveluri (atunci cand sunt orientate ferestre de la incaperi principale) si P+3 niveluri (atunci cand sunt orientate ferestre de la dependinte);

- se interzice continuarea pe limita laterala a parcelei daca aceasta este si linia de separatie fata de o cladire publica dispusa izolat sau fata de o biserica: in acest caz se admite o retragere fata de limitele parcelei de min. 4,00 m;

- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumătate din inaltimea cladirii masurate la cornisa, dar nu mai puțin de 5,00 m;

- se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei, cu exceptia cazului in care exista un calcan al unei cladiri principale, iar noua constructie se limiteaza la acoperirea acestuia;

- balcoanele sau bow-windowurile de fatada, deasupra strazii, trebuiesc retrase cu 1,00 m de la limita laterala de proprietate. Ele pot fi prelungite pana la limita cu acordul notarial al vecinilor;

- pe strazile cu distanta intre alinierea fatadelor sub 10,00 m se admit balcoane sau bow-windowurile pe fatadele spre strada, numai cand depasesc alinierea fatadelor cu cel mult 0,30 m;

- proiectia balcoanelor sau bow-windowurile pe fatada respectiva nu trebuie sa depaseasca 1/3 din suprafata acesteia. Suprafata fatadei se considera socotind lungimea totala a fatadei proprietatii si inaltimea maxima reglementata pe strada respectiva;

- amplasarea constructiilor in interiorul parcelei se va face cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare (0,60m pentru fatadele fara goluri, 1,90m pentru fatadele cu goluri), conform Codului Civil precum si a distantelor minime intre cladiri, necesare interventiilor in caz de incendiu;

Art.7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumătate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele;

- distanta se poate reduce la 1/4 din inaltime, dar nu mai putin de 3,00 m, numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura lumina unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala;

- in cazul adaugarii unui corp nou la o cladire existenta, noua constructie nu va ascunde elemente de arhitectura veche, de interes arheologic sau estetic. Se va urmări punerea lor in valoare.

Art.8. CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 m latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Când latimea accesului este mai mica de 3,5 m este obligatoriu obtinerea avizului de prevenire si stingere a incendiilor;

- in cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30,00 m;

- se pot realiza pasaje si curti comune private accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu;

- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatii publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare;

- curtile interioare neacoperite cu arie mai mare de 600 mp si inchise pe toate laturile de constructii , situate la nivelul terenului dau a circulatiilor carosabile adiacente ori la o diferenta de nivel mai mica de 0,50m fata de aceste circulatii , se prevad obligatoriu cu accese carosabile pentru autospeciale de interventie in caz de incendiu , cu gabarite de minim 3,80m latime si 4,20m inaltime . Pentru curtile interioare mentionate , situate la diferente de nivel mai mari decat 0,50m (fara acces carosabil) , se asigura numai acces pentru personalul de interventie (treceri pietonale) , cu latimea de minim 1,50m si inaltimea de 1,90m.;

Art.9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admit numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

- calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura in conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" (indicativ P132-93);

- in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locuri de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcari prin cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate in zona adiacenta la o distanta de maxim 250 m;

- normele indicate anterior sunt aplicabile pentru orice cladire noua sau extindere a suprafetei utile pentru o cladire existenta. In cazul schimbarii functiunii unei cladiri existente se va cere un numar de locuri de parcare corespunzator noii functiuni, diminuat cu numarul de locuri corespunzator vechii functiuni, considerate ca existand;

- se recomanda ca gruparea prin cooperare la sol sa se faca in suprafete dimensionate si dispuse astfel incat sa permita ulterior, odata cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

Art.10. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea cladirilor la cornise nu va fi mai mare decat distanta masurata pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus al aceleiasi strazi;

- depasirea acestei inaltime este posibila numai cand prin aceasta nu se realizeaza un calcan spre o cladire protejata sau aflata in stare buna si mentinuta si numai in urmatoarele conditii:

- pentru parcele avand o suprafata de minim 350 mp pentru cladiri cu max. P+4 niveluri;
- pentru parcele avand o suprafata de minim 700 mp pentru cladiri cu pana la P+6 niveluri;
- atunci cand prin realizarea unei cladiri care se inscrie in prevederile regulamentului se dezveleste calcanul unei cladiri existente mentinute;
- se admite depasirea cu max. 2 niveluri retrase fata de planul fatadei in interiorul unui cerc cu raza de 4m.

- se admite realizarea unor cladiri cu inaltime mai mare pe parcela care respecta dimensiunile mentionate anterior si care sunt situate in amplasamente care necesita a fi subliniate (intersectii de strazi, pietete, cornisa), amplasate in baza unor PUZ-uri;

- in cazul racordarii intre strazi avand regim diferit de inaltime, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe o lungime de 50,00 m daca strada are 4 fire de circulatie si pe o lungime de 25,00 m daca strada are 2 fire de circulatie;

- atunci cand noua constructie depaseste ca inaltime constructia alaturata propusa a fi mentinuta este obligatoriu ca volumul care se inalta sa fie retras de la limita de proprietate pentru a fi tratata ca fatada conform Codului Civil. Pentru constructiile cuplate la calcanul unei cladiri existente este obligatorie preluarea "amprenteii" calcanului acesteia in zona vizibila din domeniul public;

- autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimei medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de 2 niveluri cladirile imediat invecinate;

- **inaltimea fronturilor continue din P-ta Bobalna va ramane neschimbata. Cladirile care pot fi supraetajate/mansardate nu vor depasi inaltimea fronturilor cladirilor adiacente;**

Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Aspecte generale

-aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va subordona cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor zonei centrale, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;

-aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene;

-se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora din cladirile inalte;

-se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile inalte;

-se interzice afectarea aspectului arhitectural al cladirilor prin dispunerea neadecvata a reclamelor pe plinurile fatadelor, parapetelor, balcoanelor, etc.

-orice constructie noua sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast. In acest sens la solicitarea Serviciului de Urbanism si Amenajarea Teritoriului, proiectele pentru autorizare pot fi avizate de catre o comisie tehnica de specialitate

-descoperirea in cursul lucrarilor a unor fragmente de arhitectura veche (bolti, sculpturi, decoratii) necunoscute in momentul autorizarii trebuie declarata imediat emitentului autorizatiei conform prevederilor legale. Lucrarile nu vor putea fi continuate decat in masura in care ele nu vor prejudicia cercetarea, conservarea sau punerea in valoare a vestigiilor descoperite;

-sunt interzise imitatiile de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare;

-se interzice utilizarea gresiei, faiantei de soclu;

-in camp continuu peretii se vor trata cu acelasi material/culoare pentru tot nivelul cladirii;

-se interzice vopsirea/zugravirea placajelor din caramida aparenta de pe fatadele cladirilor;

-elementele decorative din ipsos se vor vopsi in nuante deschise (chiar alb);

-tencuielile si zugravelile se vor executa cu materiale traditionale;

-calcanele se vor repara si zugravi concomitent cu fatadele;

-pentru ventilarea si iluminarea mansardelor, se recomanda utilizarea ferestrelor de mansarda, pentru mentinerea volumului cladirii;

-orice interventie la nivelul invelitorii va rezolva concomitent si scurgerea apelor pluviale (burlane,jgheaburi), respectiv opritori de zapada;

-se interzice folosirea culorilor stridente si sclipicioase;

-anexele vizibile din strada se vor armoniza ca finisaj si arhitectura cu cladirea principala;

Tratarea fondului construit existent

-cladirile monument istoric, propuse monument istoric si cele cu valoare artistica, ambientala vor fi pastrate in forma volumetrica actuala;

-pentru imobilele inregistrate ca monument si cele propuse monument istoric, masurile de conservare si protejare cuprind si elemente de arhitectura interioare ca: scari, picturi interioare, decoratiuni,lambriuri si toate elementele decorative apartinand imobilului. Mentinerea in situatia originala si restaurarea lor vor trebui asigurate in aceleasi conditii ca si pentru elementele exterioare;

-pentru imobilele cu valoare artistica, ambientala sunt permise lucrari de reconversie functionala si modificari interioare cu conditia pastrarii aspectului exterior;

-interventiile asupra constructiilor cu valoare arhitecturala neintegrata se va face cu scopul de a atenua impactul negativ (unde este cazul) al acestora, prin refacerea fatadelor cu respectarea gabarite similare cu cele traditionale, mentinerea raportului plin/gol apropiat de cel traditional si respectarea conditiei ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;

-in cazul constructiilor fara valoare, agresive se propune demolarea sau refatadizarea radicala a acestora;

-sunt interzise lucrarile de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei;

-prin lucrari de intretinere se va urmari si restaurarea si conservarea monumentelor existente si propuse. Cladirile ce au fost mutilate in etape anterioare vor fi readuse la aspectul initial atunci cand nu exista o contradictie cu noua functiune;

-se impune refacerea tuturor fatadelor din P-ta Bobalna la care s-au folosit imitatiile de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare;

-se interzice modificarea aspectului cladirilor existente prin tratarea diferita a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare;

-pentru transformarile de fatada se recomanda mentinerea raportului plin/gol apropiat de cel traditional;

-se va urmari revenirea la forma initiala a decoratiilor si tamplariilor.. Tamplariile vor fi din lemn. Se admite si tamplaria de aluminiu sau pvc dar numai cu tratamente speciale (vopsea RAL) si culori nedistonante;

- elementele de piatra (chenare, socluri, etc.) acoperite cu mortare si zugraveli vor fi degajate si pastrate in starea initiala, adica aparente;
- invelitorile acoperisurilor vor fi mentinute din tigla;
- lucrarile de feronerie, sculpturile, imprejmuirile din fier forjat, hidrantii etc., aferente cladirilor monument istoric, monument istoric propus si celor cu valoare artistica, ambientala, vor fi pastrate in forma actuala. Se interzice eliminarea lor. Cele nou propuse vor avea forme apropiate de cele traditionale;
- vitrinele vor prelua raportul plin/gol de la etaj;
- toate elementele decorative metalice de prindere a burlanelor si a jgheaburilor vor fi reconditionate si pastrate;
- cladirile care au parterul modificat fata de cel original, se vor reuniformiza dupa urmatoarele criterii:
 - se va trata unitar tot parterul cladirii;
 - se vor inlocui materialele existente la soclu din gresie si faianta;
 - vitrinele vor prelua raportul plin/gol al etajului;
 - elementele din piatra acoperite cu mortare si zugraveli vor fi degajate si pastrate in stare aparenta;
 - elementele decorative deteriorate vor fi inlocuite cu unele noi identice;
- principii pentru punerea in valoare a monumentelor istorice d.p.d.v. al culorilor:
 - Stilul clasicist/eclectic clasicizant
 - * toate elementele din piatra (soclu,chenare,capiteluri etc) se vor mentine si curata, respectiv se vor inlocui cele deteriorate;
 - * bosajul de la nivelul parterului se va trata cu culori de nuanta deschisa;
 - * fundalul/campul peretilor se va trata cu culori de nuanta mai inchisa decat bosajul;
 - * elementele decorative/ornamentale (bosaje de colt, pilastri, coloane, capiteluri, brauri, carnise, solbancuri, ancadramente, sprancene la ferestre, frontoane, elemente decorative zoomorfe/florale etc.) se vor accentua prin culori mai deschise, chiar albe;
 - Stilul secesion
 - * se poate utiliza contrastul invers de culoare, fata de stilul clasicist/eclectic clasicizant (elemente decorative cu nuanta inchisa, iar campul tratat cu nuanta deschisa);
 - Stilul stalinist
 - *se vor utiliza culori reci, fara diferentieri amri, cu chenare in culori deschise, apropiate de alb ca nuanta;

Tratarea fondului construit propus

- constructiile noi propuse vor avea la strada o fatada de gabarite similare cu cele traditionale. Daca se practica un regim de inaltime mai mare decat cel existent, cresterea in inaltime se va realiza cu retrageri, inscriindu-se sub un unghi de max.30°;
- noile interventii vor urmarii cresterea gradului de coerenta, vor respecta caracterul arhitecturii nucleului central si vor accentua prin arhitectura noile cladiri, prin amenajarile exterioare si prin elementele de mobilier urban, firme, reclame, iluminat nocturn, vegetatie, importanta si atractivitatea zonei traditionale de maxima polaritate comerciala si de afaceri;
- paleta cormatica, conformarea fatadelor si amplasarea golurilor la constructiile din zona centrala, vor fi prevazute de asa maniera, incat sa asigure unitatea ansamblului si concordanta cu specificul arhitecturii locale;

Reguli particulare pentru comert

-cererile de Certificat de urbanism pentru modificarea vitrinelor sau de creare a unor vitrine noi, trebuie insotite de un dosar continand toate elementele necesare unei bune cunoasteri a starii actuale a parterului, a contextului sau (fatada totala a imobilului si a celor alaturate) precum si a situatiei sale originale. Este admisa si recomandata conversia functiunilor de la parterul cladirilor cu front la domeniul public in functiuni cu acces public si deschiderea de vitrine spre domeniul public numai cu conditia obtinerii avizului Comisiei Nationale a Monumentelor Istorice;

-ocuparea caii publice va fi limitata prin reguli in vigoare. Singurele ce pot fi autorizate sunt amenajarile temporare reduse la simple etalaje mobile in masura in care ele nu incomodeaza circulatia pietonala;

-sistemele de protectie impotriva furtului si de inchidere, trebuie sa fie complet ascunse atunci cand magazinul este deschis;

-Realizarea reclamei comerciale

-pentru preintampinarea alterarii calitatii arhitecturale si ambientale a zonei centrale, prin utilizarea de reclame stridente si de prost gust se interzice:

-folosirea de reclame sclipitoare;

-inscriptii luminoase care defileaza;

-inscriptii pe balcoane;

-inscriptii care mascheaza elementele arhitecturale;

-reclame pe calcane;

-reclamele vor fi ale activitatilor comerciale si nu pentru marca;

Art.12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

-Apa potabila

Orice constructie noua de locuit si orice spatiu ce poate servi pentru munca, odihna sau agrement, trebuie sa fie racordata la reseaua publica de distributie a apei potabile;

-Canalizare menajere

Racordarea la reseaua de canalizare este obligatorie pentru orice constructie sau instalatie noua;

-Canalizare pluviala

Amenajarile pe orice teren trebuiesc astfel realizate incat sa permita scurgerea apelor meteorice spre reseaua publica colectoare a acestora.

Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

-Rețele electrice, telefonice si CATV

Cablurile de alimentare cu energie electrica destinata consumului particular ca si iluminatului public, de asemenea si retelele de telecomunicatii trebuiesc introduse in subteran. In caz de imposibilitate tehnica , pot fi dispuse astfel incat sa urmareasca liniile de cornisa ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbra ale acoperisurilor. Bransamentele,pe cat posibil trebuiesc ascunse; in caz de imposibilitate tehnica majora, ele trebuiesc plasate la extremitatile fatadelor si vopsite in tonul fatadelor pe care se aplica.

-Gaze

Toate conductele in afara imobilelor vor fi amplasate in subteran, conform reglementarilor in vigoare

-Salubritate

Orice cladire de locuit (locuinte individuale sau colective) trebuie sa fie prevazute cu amenajari pentru colectarea deseurilor menajere in containere.

Art.13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

-spatiile neconstruite si neocupate de acces si trotuare de garda, vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

-se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase;

-se recomanda inverzirea teraselor neutilizabile ale cladirilor cu inaltime mai mica de P+2 niveluri, in proportie de 70%

-parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate in zona cu un gard viu de minim 1,20 m

-spatiile libere din fata constructiilor in front continuu vor fi tratate in mod obligatoriu in continuitate cu spatiul public chiar atunci cand frontul este retras de la aliniament si nu poate fi utilizat pentru amenajarea de locuri de parcare decat daca retragerea este mai mare de 11 m si o banda de cel putin 5 m paralela cu fatada este tratata ca spatiu liber circulatiei pietonale sau spatiu plantat

-spatiu dintre aliniament (limita dintre proprietate si domeniul public) si alinierea principala a cladirilor va fi tratata in mod obligatoriu ca spatiu verde sau spatiu liber circulatiei pietonale

-se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,00 m inaltime si diametrul 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

-in gradinile de fatade ale echipamentelor publice minim 40% din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte.

Art.14. IMPREJMUIRI

-imprejmuirile spre strada sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o inaltime de 1,80 m realizate din fier forjat si cu un soclu de 60cm din piatra sau beton mozaicat;

-in cazul unificarii functiunilor interioare a mai multor cladiri se va mentine aparenta parcelarului traditional , prin tratarea terenului spre domeniul public si a imprejmuirilor,;

-in toate cazurile se va asigura perceperea de catre trecator a fatadei cu vedere la strada. Se interzice vopsirea in culori stridente a imprejmuirilor;

-se recomanda separarea terenurilor destinate echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de 1,80 m inaltime din care 0,60 m soclu opac dublate de gard viu;

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

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

-procentul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei. In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesirile in exterior a balcoanelor inchise sau deschise in consola deasupra domeniului public si nici elementele cu rol decorativ sau de protectie a stresini, copertine,etc. Curtile de aerisire pana la 2,00 mp, suprafata inclusiv, intra in suprafata construita;

-pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a terenului a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a P.O.T.) restul terenului ramane neconstruibil chiar si in situatia instrainarii acestuia sau divizarii parcelelor.

C.P.1. + C.P.2. - P.O.T. recomandat = max. 80% si conform "PUZ - Zone construite protejate"

In mod exceptional in cazul constructiilor care sunt delimitate pe toate laturile de domeniul public si de calcane ale unor constructii existente valoroase sau refac o constructie valoroasa disparuta P.O.T. poate ajunge pana la 100%.

C.P.3.a. - P.O.T. maxim = 80%

C.P.3.b. - P.O.T. maxim = 60%

C.P.3.c. - P.O.T. maxim = 80% cu posibilitatea acoperirii restului curtii in proportie de 10 % cu cladiri cu maxim un nivel (4,00 m) pentru activitati comerciale, sali de spectacol, etc.

- **pentru cladiri peste trei niveluri – P.O.T. maxim = 70 %** cu posibilitatea acoperirii restului curtii in proportie de 10 % cu cladiri cu maxim 2 niveluri (8 m) pentru activitati comerciale, sali de spectacol, etc.

C.P.3.d. - P.O.T. maxim = 60%

- pentru cladiri peste 3 niveluri P.O.T. maxim = 50 %

C.P.3.e. - P.O.T. maxim = 70% cu posibilitatea acoperirii restului curtii in proportie de 75% cu cladiri cu max. 2 niveluri (8.00 m);

Art.16. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

-coeficientul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei;

-in calculul suprafetei construite desfasurate nu sunt incluse suprafata garajelor si spatiilor tehnice amplasate in subteran precum si suprafetele balcoanelor si teraselor deschise precum si a podurilor neutilizabile;

C.P.1. + C.P.2. - C.U.T. maxim = 2.4

Pentru parcelele cu suprafata mai mica de 350 mp sau cu raport al laturilor mai mic de 1/5 coeficientul de utilizare a terenului se stabileste la max. 1,9;

C.P.3.a. - C.U.T. maxim = 4,5 ADC/mp teren

C.P.3.b. - C.U.T. maxim = 2,5 ADC/mp teren

C.P.3.c. - C.U.T. maxim = 4,5 ADC/mp teren

C.P.3.d. - pentru cladiri cu 4 niveluri si peste, C.U.T. maxim = 3,0 ADC/mp teren

- pentru cladirile sub 4 niveluri C.U.T. maxim = 2,5 ADC/mp teren

C.P.3.e. - C.U.T. maxim = 4,0 ADC/mp teren

*in subzonele C.P. coeficientul de utilizare a terenului poate fi majorat prin cumulare, dupa cum urmeaza:

-cu 0,5 pentru parcelele cu suprafata mai mare de 1000 mp;

-cu 0,5 pentru parcelele situate la intersectia a doua strazi (parcelele de colt, sau in cazul intersectiei in T parcela situata in dreptul strazii care nu se mai continua);

-cu 0,5 prin PUD pentru terenuri care-si modifica situatia juridica (asociere sau comasare parcele rezultand o parcela cu o suprafata de min. 700 m) sau functionala (reconversie functionala - pentru functiuni existente incompatibile cu zona)

-cu 0,5 pentru terenuri situate in subzona CP1a beneficiind in apropiere de transport in comun;

Posibilitati de depasire a C.U.T.

-pentru functiunile de interes public se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului ;

-in cazul in care C.U.T. este depasit deja se admit mansardari cu functiunea de locuinta , aria suplimentara conventionala = maxim x 0,75 arie nivel curent.

*Pentru a permite modernizarea patrimoniului construit existent pentru parcelele pe care este permisa si recomandata demolarea constructiilor existente, avand un C.U.T. superior celui permis prin prezentul regulament noile constructii vor putea mentine coeficientul de utilizare a terenului existent cu incadrarea in celelalte prevederi ale regulamentului;

*cererile de eliberare a certificatului de urbanism pentru situatii in care este permisa depasirea C.U.T. de 2,4 vor fi insotite in mod obligatoriu de ilustrare de arhitectura.

**C.A. - SUBZONA CENTRALA SITUATA IN AFARA PERIMETRULUI PROTEJAT
CU VALOARE ISTORICA, ARHITECTURALA SI PEISAGISTICA
[C.A.1.-(C.A.1.a., C.A.1.b., C.A.1.c.); C.A.2.;]**

**C.A. - SUBZONA CENTRALA SITUATA IN AFARA ZONEI PROTEJATE CU VALOARE
ISTORICA, ARHITECTURALA SI PEISAGISTICA**

C.A.1. - Subzona centrala construita -(in care regulamentul urmareste sa mentina si sa intareasca statutul de zona reprezentativa);

C.A.1.a. -Subzona centrala situata in afara zonei protejate cu valoare istorica, arhitecturala si peisagistica, cuprinzand tesut urban difuz, situate la distanta de transport in comun, si in care densitatile sunt ponderate de capacitatea de preluare a fluxului de automobile ;

C.A.1.b. -Subzona centrala situata in afara zonei protejate cu valoare istorica, arhitecturala si peisagistica cuprinzand zona centrala cu functiuni complexe , cu regim de inaltime medie si accente, si regim de constructie continuu si discontinuu;

C.A.1.c. -Subzona centrala situata in afara zonei protejate cu valoare istorica, arhitecturala si peisagistica, cuprinzand zona locuintelor colective medii, maxim P+3,4 niveluri, situate in ansambluri preponderent rezidentiale existente;

C.A.2. -Subzona centrala situata in afara zonei protejate cu valoare istorica, arhitecturala si peisagistica, cuprinzand zona echipamentelor publice dispersate la nivel de cartier si complex rezidential;

UTILIZARE FUNCTIONALA

Art.1. UTILIZARI ADMISE

Se admit functiuni publice reprezentative de importanta municipala rezultate in urma procesului de modernizare si descentralizare

-se admit functiuni de interes general specifice centrelor oraselor mari:

- sedii de companii si firme in constructii specializate pentru birouri;
- servicii financiar-bancare si de asigurari;
- servicii autonome avansate (manageriale, tehnice si profesionale);
- servicii pentru cercetare-dezvoltare;
- servicii de formare-informare;
- biblioteci, mediateci;
- posta si telecomunicatii;
- edituri, centre media;
- activitati asociative diverse;
- hoteluri pentru turism de afaceri si alte spatii de receptie;
- expozitii, galerii de arta;
- servicii profesionale, colective si persoane, servicii specializate pentru comert si pentru functionarea zonei centrale, pentru intretinere si grupuri sanitare;
- restaurante, cofetarii, cafenele, baruri, terase;
- centre comerciale, magazine, galerii comerciale, comert cu obiecte de arta;
- cinema;
- centre de recreere si sport in spatii acoperite si descoperite;
- mici unitati productive si de depozitare mic-gros legate de functionarea zonei centrale;
- locuinte cu partiu special avand incluse spatii pentru profesii libere;
- parcaje multietajate de decongestionare a circulatiei centrale protejate.
- locuinte in proprietate privata;

- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmuiiri;
- sunt admise locuinte noi numai in baza PUZ aprobat conf. Legii 50/1991;

Art.2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITII

- se admit cladiri cu functiuni care nu permit accesul liber al publicului cu conditia ca la nivelul parterului si mezaninului frontul spre strada sa fie destinat unor spatii accesibile locuitorilor si turistilor - comert, expozitii, restaurante, recreere, servicii personale si colective, etc.;
- se admit locuinte la nivelurile superioare ale cladirilor avand alte functiuni, de preferinta un partiu special adaptat zonei centrale de afaceri si comert;
- se admite conversia intre alte functiuni a locuintelor situate in cladiri existente cu conditia mentinerii a unei ponderi a locuintelor de minim 30% din totalul ariei construite desfasurate pe parcela in cauza;
- se mentin unitatile productive actuale cu conditia sa nu fie poluanta, sa nu prezinte risc tehnologic sau sa fie incomode prin traficul generat si sa fie compatibile ca functionare si aspect cu zona centrala si a obtinerii avizului Agentiei pentru protectia mediului;
- locuintele din cladiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat;
- in cazul existentei unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomanda:
 - dispensarele de la parterul blocurilor sa aiba un acces separat de cel al locatarilor;
 - cresele si gradinitile sa aiba un acces separat de cel al locatarilor si sa dispuna in utilizare exclusiva de o suprafata minima de teren de 100 mp pentru jocul copiilor;
- se permite schimbarea destinatiei apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de functiuni cuprinzand activitati pentru servicii specializate si practica profesionala private cu grad redus de perturbare a locuirii si program de activitate de 12 ore pe zi, de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatura, notariale, consultanta, asigurari, proiectare, reprezentante, agentii imobiliare, etc., pentru care accesul se va face din holul blocului;
- cladirile medii de locuinte din zonele protejate se vor inscrie in exigentele acestora si vor fi aprobate conform legii pe baza avizelor de specialitate;
- se admit spatii pentru administrarea grupurilor de peste 50-70 apartamente proprietate privata, eventual cu locuinta administratorului-portarului angajat permanent.
- mansardarea blocurilor se va face conform Regulamentului aprobat de Comisia Tehnica si Consiliul Local;
- se admite realizarea la parterul blocurilor de balcoane, sub balcoanele existente, cu conditia respectarii intocmai a dimensiunilor, formei si arhitecturii existente;
- este admisa amplasarea constructiilor provizorii (chioscuri, tonete, cabine, spatii de expunere situate pe caile si spatiile publice, corpuri si panouri de afisaj, firme si reclame) pe baza Regulamentului aprobat de Comisia Tehnica si Consiliul Local;

Art.3. UTILIZARI INTERZISE

- se interzice epuizarea rezervei de teren pentru zona centrala prin admiterea neselectiva a unor functiuni inferioare statutului acestei zone;
- sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati si de lucrari:
 - activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - constructii provizorii de orice natura (chioscuri, tonete, cabine, spatii de expunere situate pe caile si spatiile publice, corpuri si panouri de afisaj, firme si reclame) ce nu respecta Regulamentul aprobat de Comisia Tehnica si Consiliul Local.;
 - depozitare en-gros;
 - depozitare pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
 - activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
 - depozitari de materiale re folosibile;

- statii de intretinere auto;
- spalatorii chimice;
- puncte gospodaresti;
- lucrari de terasamente de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasamente care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
- dispunerea pe fatade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile si a antenelor pentru telefonie mobila;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura cladirilor si deteriorand finisajul acestora;
- se interzice schimbarea destinatiei apartamentelor pentru activitati generatoare de discomfort pentru locatari cum ar fi functiuni de productie, alimentatie publica, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfa, ateliere de reparatii, etc.;
- se interzice schimbarea destinatiei spatiilor comune ale imobilelor avand functiunea de circulatie, holuri, accese, culoare, ganguri, curti interioare, casele scarii etc.;
- se interzice conversia locuintelor existente din cladirile colective in alte functiuni sau construirea unor locuinte colective mixtate cu alte functiuni cu exceptia celor specificate la art.2.
- se interzice utilizarea spatiilor care deja au facut obiectul conversiei pentru: depozite, alimentatie publica si alte activitati de natura sa incomodeze locuintele;

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Art.4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- pentru a fi construibil direct, in baza prezentului regulament, o parcela trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:
- sa aiba o suprafata minima de 150 m;
- sa aiba un front la strada de:
 - minimum 6,0 m in cazul constructiilor insiruite (2 calcane laterale);
 - minimum 9,0 m in cazul constructiilor cuplate (un calcan lateral, o fatada laterala);
 - minim 12,0 m in cazul constructiilor izolate (pentru fatade);
- o parcela poate fi adusa in conditii de constructibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta (regrupare parcele);
- nu se acorda autorizatie de construire pentru locuinte pe parcele care nu sunt construibile conform prevederilor prezentului articol;
- aceeasi prevedere se aplica parcelelor care devin neconstruibile prin aparitie in urma unei impartiri de teren (iesiri din indiviziune, instrainare, mostenire).
- cladirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesul asigurat din circulatia publica;
- amplasarea constructiilor de invatamant prescolar se va face in zonele rezidentiale, distanta minima de parcurs fiind de 500 m;
- pentru scoli primare, gimnaziale, licee, scoli postliceale, scoli profesionale, amplasamentul poate fi in zone si cartiere de locuit, iar distanta maxima de parcurs 1000 m;
- pentru unitatile de sanatate amplasamentul se va face in zona destinata dotarilor pentru sanatate, in functie de profil;
- pentru toate categoriile de constructii de invatamant, orientarea salilor de clasa va fi sud, sud-est, sud-vest. Bibliotecile, salile de ateliere si laboratoarele se vor orienta spre nord;
- pentru constructiile de sanatate, saloanele si cabinetele vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest, iar laboratoarele si serviciile tehnice medicale vor fi orientate nord;
- pentru constructiile de cult orientarea este data de specificul cultului;

Art.5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

-aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

-cladirile care adapostesc functiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanta de minim 6,00 m cu conditia sa nu lase vizibile calcane ale cladirilor obligatoriu de mentinut situate pe limitele laterale aleparcelor;

-in raport cu caracterul strazilor existente, cladirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase, cu conditia sa nu lase aparente calcane ale cladirilor invecinate propuse a fi mentinute cu conditia sa nu lase aparente calcane ale cladirilor invecinate propuse a fi mentinute datorita valorii lor arhitectural-urbanistice sau de intrebuintare;

-retragerile sau iesirile la nivelele de deasupra parterului in afara alinierii pot fi autorizate cu conditia sa se inscrie in tipologia si gabaritele constructiilor existente pe strada respectiva, in conditiile pastrarii unei distante de min. 4,50 m fata de nivelul terenului si avizarii documentatiei de catre Serviciul de Urbanism si Amenajarea Teritoriului;

-balcoanele sau bow-windowurile pot depasi cu max. 0,90 m alinierea spre strada;

-amplasarea de garaje si functiuni tehnice in subteran este permisa pe intreaga suprafata a parcelei pana la limita propusa pentru domeniul public cu conditia asigurarii suprafetelor obligatorii de spatii verzi cu un strat de pamant vegetal cu o grosime de min. 2,0 m;

-in cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente.Retragerea constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale. In ambele situatii, autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste, distanta masurata pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. Fac exceptie de la aceste prevederi constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii;

Art.6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

-cladirile care adapostesc functiuni de interes general si locuinte si alcatuiesc fronturi continue prin alipire de calcanele caldirilor invecinate vor fi dispuse pe limitele laterale ale parcelor pana la o distanta de maxim 20,00 m de la aliniament dupa care se vor retrage cel putin 4,00m fata de una dintre limitele de proprietate putand ajunge astfel pana la max. 40,0 m lungime;

-cladirile se pot amplasa pe limita de proprietate aflata in vecinatatea unei parcele libera de constructii , atunci cand se cupleaza cu o cladire posibil de realizat pe parcela alaturata sau se alipesc de calcanul unei cladiri alaturate protejate sau in stare buna si este indeplinita urmatoarea conditie : - peretele realizat pe limita de proprietate atunci cand ramane vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeasi atentie si aceleasi materiale de finisaj ca si celelalte fatade;

-in cazul retragerii de la limita laterala de proprietate aceasta va fi de min. 4,0 m pentru P+2 niveluri (atunci cand sunt orientate ferestre de la incaperi principale) si P+3 niveluri (atunci cand sunt orientate ferestre de la dependinte);

-se interzice construirea pe limita laterala a parcelei daca aceasta este si linia de separatie fata de o cladire publica dispusa izolat sau fata de o biserica ; in acest caz se admite o retragere fata de limitele parcelei de min. 4,00 m;

-cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurate la cornise, dar nu mai putin de 5,00 m;

-se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei, cu exceptia cazului in care exista un calcan al unei cladiri principale, iar noua constructie se limiteaza la acoperirea acestuia;

-balcoanele sau bow-windowurile de fatada, deasupra strazii, trebuiesc retrase cu 1,0 m de la limita laterala de proprietate. Ele pot fi prelungite pana la limita cu acordul notarial al vecinilor

-pe strazile cu distanta intre alinierea fatadelor sub 10,0 m se admit balcoane sau bow-windowurile pe fatadele spre strada, numai cand depasesc alinierea fatadelor cu cel mult 0,30 m;

-proiectia balcoanelor sau bow-windowurile pe fatada respectiva nu trebuie sa depaseasca 1/3 din suprafata acesteia.Suprafata fatadei se considera socotind lungimea totala a fatadei

proprietatii si inaltimea maxima reglementata pe strada respectiva;

-distanța dintre cladirea unei biserici si limitele laterale si cea posterioara ale parcelei este de minim 10,0 m.

-amplasarea constructiilor in interiorul parcelei se va face cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare (0,60m pentru fatadele fara goluri, 1,90m pentru fatadele cu goluri), conform Codului Civil precum si a distantelor minime intre cladiri, necesare interventiilor in caz de incendiu;

Art.7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

-cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumătate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele;

-distanța se poate reduce la 1/4 din inaltime, dar nu mai puțin de 3,00 m, numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala;

-curtile pot fi construite in proportie de 75% compact intre aliniamentul posterior situat la 20,00 metri de cel principal si limitele parcelei, cu conditia sa nu se depaseasca inaltimea de 2 niveluri (maxim 8 metri).

-alaturarea de lacase de cult noi in incinta sau in vecinatatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale.

Art.8. CIRCULATII SI ACCESE

-parcelele este construibile numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;

-in cazul fronturilor continue la strada se va asigura la fiecare 30,00 m de front cate un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj care sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;

-in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare.

-curtile interioare neacoperite cu arie mai mare de 600 mp si inchise pe toate laturile de constructii, situate la nivelul terenului dau a circulatiilor carosabile adiacente ori la o diferenta de nivel mai mica de 0,50m fata de aceste circulatii, se prevad obligatoriu cu accese carosabile pentru autospeciale de interventie in caz de incendiu, cu gabarite de minim 3,80 m latime si 4,20m inaltime. Pentru curtile interioare mentionate, situate la diferente de nivel mai mari decat 0,50m (fara acces carosabil), se asigura numai acces pentru personalul de interventie (treceri pietonale), cu latimea de minim 1,50m si inaltimea de 1,90m.;

-cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul dintr-o circulatie publica fie direct, fie, in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei strazi private;

-pentru constructiile de cult se vor asigura alei carosabile, in legatura cu rețeaua de circulatie majora;

-pentru toate categoriile de constructii de invatamant se vor asigura accese carosabile in legatura cu rețeaua de circulatie majora si cu mijloacele de transport in comun; Se vor asigura doua accese carosabile separate pentru evacuari in caz de urgenta (cutremure, inundatii, incendii);

-pentru toate categoriile constructiilor de sanatate se va asigura cu rețeaua de circulatie majora prin doua accese carosabile separate. Accesele carosabile care vor face legatura cu rețeaua de circulatie majora de categoria I si a II-a vor fi realizate prin:

*strazi de categ. a IV-a de deservire locala;

*strazi de categ. A III-a, colectoare, care asigura accesul vehiculelor si al persoanelor actionand in domeniul sanatatii, salubritatii si PSI;

Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate dupa cum urmeaza:

-cu o banda de circulatie de 3,5 m latime pentru cele cu o lungime maxima de 10,00 m;

-cu doua benzi de circulatie de 7 m latime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m;
Accesul carosabil rezervat salvarii sau interventiilor de urgenta nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal si pacienti.

Art.9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

-stationarea vehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice:

-in cazul in care nu exista spatiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanta de maxim 150 metri.

***parcaje:**

-pentru constructiile de cult numarul spatiilor de parcare vor fi stabilite in functie de obiectiv, avand in vedere un numar minim de 5 locuri de parcare;

-pentru toate categoriile de constructii de invatamant vor fi prevazute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice;

-pentru constructii desanatare publica vor fi prevazute locuri de parcare dupa cum urmeaza:

*pentru spital orasenesc – cate un loc de parcare la 4 pers. angajate, cu spor de 10%;

*pentru farmacii, crese si crese speciale pentru copii, cate 1 loc de parcare la 10 persoane angajate;

Parcajele pot fi amplasate diferentiat pentru personal, pacienti si vizitatori, caz in care cele pentru personal si pacienti vor fi amplasate adiacent drumului public.

Art.10. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

-inaltimea maxima admisibila este egala cu distanta dintre aliniamente;

-autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de 2 niveluri cladirile imediat invecinate;

-pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri in functie de volumetria caracteristica strazii, cu conditia retragerii acestora in limitele unui arc de cerc cu raza de 4,0.

-in cazul racordarii intre strazi cu latimi diferite, cu cladiri avand regim diferit de inaltime, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe o lungime de 50,00 metri daca strada are 4 fire de circulatie si pe o lungime de 25,0 metri daca strada are 2 fire de circulatie; daca diferenta este mai mare de doua niveluri, racordarea se va face in trepte;

-depasirea acestei inaltimi este posibila numai cand prin aceasta nu se realizeaza un calcan spre o cladire protejata sau aflata in stare buna si mentinuta si numai in urmatoarele conditii:

-pentru parcele avand o suprafata de min. 350 mp pentru cladiri cu max P+4 niveluri;

-pentru parcele avand o suprafata de min. 700 mp pentru cladiri cu pana la P+6 niveluri;

-atunci cand prin realizarea unei cladiri care se inscrie in prevederile regulamentului se dezveleste calcanul unei cladiri existente;

-se admite realizarea unor cladiri cu inaltime mai mare pe parcelele care respecta dimensiunile mentionate anterior si care sunt situate in amplasamente care necesita a fi subliniate (intersectii de strazi, piatete, cornise), numai in baza unor PUD-uri sau PUZ-uri aprobate;

Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

-aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonata cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor zonei centrale, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;

-aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de “coerenta” si “eleganta”;

- se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladire avand in vedere perceperea acestora din cladirile inalte;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile inalte;
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al cladirilor prin dispunere neadecvata a reclamelor pe plinurile fatadelor, parapetelor, balcoanelor, etc.;
- se interzice modificarea aspectului cladirilor existente prin tratarea diferita a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare;
- orice constructie noua sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona;

Interventii asupra cladirilor existente

- pentru imobilele inregistrate ca avand calitate arhitecturala sunt permise lucrari de reconversie functionala si modificari interioare cu conditia pastrarii aspectului exterior;
- inlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;
- sunt interzise lucrarile de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei;
- descoperirea in cursul lucrarilor a unor fragmente de arhitectura vechi (bolti, sculptura, decoratii) necunoscute in momentul autorizarii trebuie declarata imediat emitentului autorizatiei conform prevederilor legale. Lucrarile nu vor putea fi continuate decat in masura in care ele nu vor prejudicia cercetarea, conservarea sau punerea in valoare a vestigiilor descoperite.

Reguli particulare pentru comert

- cererile de Certificat de urbanism pentru modificarea vitrinelor sau de creare a unor vitrine noi, trebuie insotite de un dosar continand toate elementele necesare unei bune cunoasteri a starii actuale a parterului, a contextului sau (fatada totala a imobilului si a celor alaturate) precum si a situatiei sale originale. Este admisa si recomandata conversia functiunilor de la parterul cladirilor cu front la domeniul public in functiuni cu acces public si deschiderea de vitrine spre domeniul public;
- ocuparea caii publice va fi limitata prin regulile in vigoare. Singurele ce pot fi autorizate sunt amenajarile temporare;
- sistemele de protectie impotriva furtului si de inchidere, trebuie sa fie complet ascunse atunci cand magazinul este deschis.

Art. 12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

-Apa potabila

Orice constructie noua delocuit si orice spatiu putand servi pentru munca, odihna sau agrement, trebuie sa fie racordata la reseaua publica de distributie a apei potabile sau sa-si aiba necesarul asigurat din sursa proprie, cu avizul Inspectoratului Sanitar.

-Canalizare menajera

Racordarea la reseaua de canalizare este obligatorie pentru orice constructie sau instalatie noua.

-Canalizare pluviala

Amenajarile pe orice teren trebuiesc astfel realizate incat sa permita scurgerea apelor meteorice spre reseaua publica colectoare a acestora.

Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

-Retele electrice, telefonice si CATV

Cablurile de alimentare cu energie electrica destinata consumului particular ca si iluminatului public, de asemenea si retelele de telecomunicatii trebuiesc introduse in subteran. In caz de imposibilitate tehnica si numai atunci, pot fi dispuse astfel incat sa urmareasca liniile de cornisa ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbra ale acoperisurilor.

Bransamentele, pe cat posibil trebuiesc ascunse; in caz de imposibilitate tehnica majora, ele trebuiesc plasate la extremitatile fatadelor si vopsite in tonul fatadelor pe care se aplica.

-Gaze

Toate conductele in afara imobilelor vor fi amplasate subteran.

-Salubritate

Orice cladire de locuit (locuinte individuale sau colective) precum si orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihna sau recreere, trebuie sa fie prevazute cu amenajari pentru colectarea deseurilor menajere in containere.

Art.13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

-spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

-se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase;

-se recomanda inverzirea teraselor neutilizabile ale cladirilor cu inaltime mai mica de P+2 niveluri in proportie de 70%;

-parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate in zona CA cu un gard viu de minim 1,20 m.;

-spatiile libere din fata constructiilor in front continuu vor fi tratate in mod obligatoriu in continuitate cu spatiul public chiar atunci cand frontul este retras de la aliniament si nu poate fi utilizat pentru amenajarea de locuri de parcare decat daca retragerea este mai mare de 11 m si o banda de cel putin 5 m paralela cu fatada este trasata ca spatiu liber circulatiei pietonale sau spatiu plantat;

-spatiul dintre aliniament (limita dintre proprietate si domeniul public) si alinierea principala a cladirilor va fi tratat in mod obligatoriu ca spatiu verde sau spatiu liber circulatiei pietonale;

-se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,00 m inaltime si diametrul tulpinii peste perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere;

-in gradinile de fatade ale echipamentelor publice minim 40% din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte.

-pentru constructiile de cult vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de protectie, dimensionate in functie de amplasarea in localitate si de conditiile impuse de Regulamentul local de urbanism.

-pentru constructiile de sanatate se vor prevedea spatii verzi si plantate in interiorul incintei, dupa cum urmeaza:

*aliniamente simple sau duble, curol de protectie;

*parc organizat cu o suprafata de 10-15 mp/bolnav.

-pentru crese, vor fi prevazute spatii verzi si plantate in suprafata de 10-15 mp/copil.

Art.14. IMPREJMUIRI

-imprejmuirile spre strada sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o inaltime de 1,80 m realizate din fier forjat si cu un soclu de 60 cm din piatra sau beton mozaicat;

-in cazul unificarii functionilor interioare a mai multor cladiri se va mentine prin tratarea terenului spre domeniul public si a imprejmuirilor amprenta parcelarului traditional;

-in toate cazurile se va asigura perceperea de catre trecator a fatadei cu vedere la strada. Se interzice vopsirea in culori stridente si stralucitoare a imprejmuirilor;

-se recomanda separarea terenurilor, echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de 1,80 m inaltime din care 0,60 m soclu opac, dublate de gard viu;

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

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

-procentul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei. In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesirile in exterior a balcoanelor inchise sau deschise in consola deasupra domeniului public si nici elemente cu rol decorativ sau de protectie ca stresini, copertine, etc. Curtile de aerisire pana la 2,0 mp, suprafata inclusiv intra in suprafata construita;

-pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a terenului a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a P.O.T.) restul terenului ramane neconstruibil chiar si in situatia instrainarii acestuia sau divizarii parcelelor;

C.A.1.b., C.A.2.

- **P.O.T. maxim = 80%** cu posibilitatea acoperirii restului curtii in proportie de 10 % cu cladiri cu maxim un nivel (4,00 m) pentru activitati comerciale, sali de spectacol, etc.

-pentru cladiri peste trei niveluri – **P.O.T. maxim = 70 %** cu posibilitatea acoperirii restului curtii in proportie de 10 % cu cladiri cu maxim 2 niveluri (8 m) pentru activitati comerciale, sali de spectacol, etc.

C.A.1.a., C.A.1.c.

- **P.O.T. maxim = 60%** c

-pentru cladiri peste 3 niveluri – **P.O.T. maxim = 50 %**

-in mod exceptional inc cazul constructiilor care sunt delimitate pe toate laturile de domeniul public si de calcane ale unor constructii existente valoroase sau refac o constructie valoroasa disparuta P.O.T. poate ajunge pana la 100%.

Art.16. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Coeficientul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei.

-in calculul suprafetei construite desfasurate nu sunt incluse suprafata garajelor si spatiilor tehnice amplasate in subteran precum si suprafetele balcoanelor si teraselor deschise precum si a podurilor neutilizabile.

C.A.1.b., C.A.2. - C.U.T .maxim = 4,5 ADC/mp teren;

C.A.1.a., C.A.1.c.- pentru cladiri cu 4 niveluri si peste, C.U.T .maxim = 3,0 ADC/mp teren

- pentru cladirile sub 4 niveluri **C.U.T. maxim = 2,5 ADC/mp teren**

-pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

Posibilitati de depasire a CUT

-in cazul in care C.U.T. este depasit deja se admit mansardari cu functiunea de locuinta , aria suplimentara conventionala = maxim x 0,75 arie nivel curent.

C.A. - SUBZONA CENTRALA SITUATA IN AFARA ZONEI PROTEJATE CU VALOARE ISTORICA, ARHITECTURALA SI PEISAGISTICA [C.A.3.-(C.A.3.a., C.A.3.b.)]

C.A.3. -Subzona centrala situata in afara perimetrului protejat cu valoare istorica, arhitecturala si peisagistica, care grupeaza functiuni complexe de importanta supramunicipala si municipala;

C.A.3.a. -Subzona centrala situata in afara perimetrului protejat cu valoare istorica, arhitecturale si peisagistica, care grupeaza functiuni complexe de importanta supramunicipala si municipala, cuprinzand subzona serviciilor publice dispersate;

C.A.3.b. -Subzona centrala situata in afara perimetrului protejat cu valoare istorica, arhitecturala si peisagistica, care grupeaza functiuni complexe de importanta supramunicipala si municipala, propusa

GENERALITATI - CARACTERUL ZONEI

Zona contine unele dintre cele mai importante nuclee strategice de dezvoltare a municipiului situate in afara zonei centrale, care vor putea conferi municipiului un nou prestigiu, o echilibrare functionala si noi calitatii estetic-configurative, in conditiile unei oferte diversificate si partial imediat accesibile investitorilor.

Pentru orice noi interventii vor fi necesare :

- P.U.D.-uri sau P.U.Z-uri

Art.1. UTILIZARI ADMISE

-Institutii si servicii publice supramunicipale si municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale;

-Servicii financiar-bancare si de asigurari, posta si telecomunicatii, servicii avansate manageriale, tehnice si profesionale , cercetare dezvoltare, invatamant, sanatate, edituri, servicii pentru media, centre de informare, biblioteca/medioteca, activitati asociative diverse, servicii profesionale, colective si personale, hoteluri pentru turismul de afaceri si alte spatii de receptie, restaurante, cofetarii, cafenele, baruri, comert, expozitie, recreere , sali de conferinte, spectacole si cinema de diferite capacitati cu servicii anexe, locuinte cu partiu special pentru profesii liberale, invatamant superior si de forma continua.

-constructii provizorii (chioscuri, tonete, cabine, spatii de expunere situate pe caile si spatiile publice, corpuri si panouri de afisaj, firme si reclame) pe baza Regulamentului aprobat de Comisia Tehnica si Consiliul Local.

Art.2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

-extinderi si schimbari de profil se admit cu conditia sa nu incomodeze prin poluare si trafic functiunile invecinate;

-intrucat realizarea acestor obiective se va derula in timp, se recomanda ca terenul ramas neafectat in prima etapa si pastrat in rezerva sa fie amenajat sumar ca un spatiu plantat accesibil locuitorilor, vegetatia importanta urmand sa faca parte din amenajarea definitiva a zonei.

-se va asigura in toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap motor;

-se vor asigura circulatii si pietete pietonale, precum si scuaruri atractive pentru recreerea in cadrul urban, in pondere de minim 10% din suprafata de teren.

-mansardarea blocurilor se va face conform Regulamentului aprobat de Comisia Tehnica si Consiliul Local.

-se admite realizarea la parterul blocurilor de balcoane, sub balcoanele existente, cu conditia respectarii intocmai a dimensiunilor, formei si arhitecturii existente.

Art.3. UTILIZARI INTERZISE

Se interzic:

- orice alte activitati care nu corespund caracterului zonei ;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasamente de natura sa afecteze utilizarea terenurilor invecinate;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.
- constructii provizorii (chioscuri, tonete, cabine, spatii de expunere situate pe caile si spatiile publice, corpuri si panouri de afisaj, firme si reclame) ce nu respecta Regulamentul aprobat de Comisia Tehnica si Consiliul Local.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

Art.4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

-se vor rezerva terenuri pentru institutii si servicii publice parcelate in module avand suprafata minima de 1000 mp si un front la strada de minim 30,00 m.

-in zonele construite, parcelele sunt considerate construibile direct daca respecta urmatoarele conditii:

cladiri sub P+4 niveluri

- pentru functiunea de birouri pana la P+4 niveluri = 200 m;
- front minim la strada = 8,0 m;
- raportul intre laturile parcelei nu depaseste raportul 1/3;

cladiri peste P+4 niveluri

- pentru functiunea de birouri - suprafata minima = 350 m;
- front minim la strada = 12,0 m;
- raportul intre laturile parcelei nu depaseste raportul 1/3;
- pentru reconstruirea zonelor de structurate, pentru terenuri libere sau cu statut juridic mixt se vor intocmi documentatii PUZ, cu recomandarea unei lotizari cu parcele de minim 800 mp si un front la strada de minim 18,0 metri in cazul fronturilor continue si de minim 24,0 m in cazul fronturilor discontinue.

Art. 5.AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

-pentru zonele noi, pentru operatiuni pe terenuri libere sau cu statut juridic mixt, retragerea cladirilor publice va fi de 6,0 m;

-serviciile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 5,0 m sau vor fi dispuse pe aliniament in functie de caracterul strazii, de profilul activitatii si de normele existente;

-cladirile care alcatuiesc fronturile continue vor avea o adancime fata de aliniament de 20,0 m de la alinierea cladirilor;

-cladirile vor fi amplasate pe aliniament in cazul in care inaltimea maxima la cornise nu depaseste distanta dintre aliniamente;

-daca inaltimea cladirii in planul aliniamentului depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele strazii, dar nu cu mai putin de 4,00 m, cu conditia sa nu fie lasate vizibile calcanele de pe parcelele alaturate; fac exceptie de la aceasta regula numai situatiile de marcare prin plus de inaltime a intersectiilor si racordarile de inaltime a cladirilor intre strazi cu latime diferite.

-cladirile se dispun cu retragere de la aliniament conform alinierii spre strada existenta in zona si pe parcelele alaturate;

- in cazul enclavelor de lotizari existente mentinute, retragerile de la aliniament vor respecta caracterul initial al acestora;
- in cazul existentei retragerilor de la aliniament, se va respecta situatia din zona protejata;
- in cazul in care in zona protejata cladirile sunt dispuse pe aliniament in front continuu, noile cladiri se vor dispune de asemenea pe aliniament;

Art.6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile publice se vor amplasa de regula in regim izolat;
- cladirile care vor alcatui fronturi continue se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de 10 m de la aliniament;
- in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi principale, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu 1/3 din inaltime, dar nu mai putin de 3,00 m ;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei la o distanta e cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai putin de 5,0 m;
- amplasarea constructiilor in interiorul parcelei se va face cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare (0,60m pentru fatadele fara goluri, 1,90m pentru fatadele cu goluri), conform Codului Civil precum si a distantelor minime intre cladiri, necesare interventiilor in caz de incendiu;**

Art.7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- cladirile vor respecta intre ele distantele egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 6,0 m numai in cazul in care fatadele prezinta ferestre care nu asigura lumina unor incaperi pentru alte activitati permanente ce necesita lumina naturala;

Art.8. CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulatie publica;
- in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor, distanta dintre aceste pasaje, masurata pe aliniament, nu va depasi 30,0 m;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare.
- curtile interioare neacoperite cu arie mai mare de 600 mp si inchise pe toate laturile de constructii , situate la nivelul terenului dau a circulatiilor carosabile adiacente ori la o diferenta de nivel mai mica de 0,50m fata de aceste circulatii , se prevad obligatoriu cu accese carosabile pentru autospeciale de interventie in caz de incendiu , cu gabarite de minim 3,80m latime si 4,20m inaltime . Pentru curtile interioare mentionate , situate la diferente de nivel mai mari decat 0,50m (fara acces carosabil) , se asigura numai acces pentru personalul de interventie (trecheri pietonale) , cu latimea de minim 1,50m si inaltimea de 1,90m.

Art.9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor specifice si se dispun in constructii supra/subterane sau parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 masini si vor fi inconjurate cu gard viu de 1,20 m inaltime;

-in cazul in care nu se poate asigura in limitele parcelei locuri de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj comun multietajat; aceste parcaje vor fi situate la distanta de maxim 150 m.

Art.10. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima admisibila in planul fatadei nu va depasi distanta dintre aliniamente: pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri in functie de volumetria caracteristica strazii, cu conditia retragerii acestora in limitele unui arc de cerc cu raza de 4,0 m;

-inaltimea maxima admisibila = P + 4niveluri + mansarda

-in cazul racordarii intre strazi cu latimi diferite, cu cladiri avand regim diferit de inaltime, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe o lungime de 50,00 metri daca strada are 4 fire de circulatie si pe o lungime de 25,0 metri daca strada are 2 fire de circulatie; daca diferenta este mai mare de doua niveluri, racordarea se va face in trepte;

Art.11.ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRII

-aspectul exterior al cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate.

Art.12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice si la sistemele de telecomunicatii bazate pe cabluri din fire optice;

-in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;

-se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;

-racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

Art.13. SPATII PLANTATE

-spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

-se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,00 m inaltime si diametrul tulpinii peste 15 cm. In cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul propriu sau in spatiile plantate publice din proximitate;

-pentru imbunatatirea microclimatului pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase;

-parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 m si vor fi inconjurate cu un gard viu de minim 1,20 m inaltime;

-in zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de radacina pot marii sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare, iar in zonele de versanti se recomanda speciile care prin tipul de radacini contribuie la stabilizarea pantelor.

Art.14. IMPREJMUIRI

-gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de 2,00 m, vor avea un soclu opac de circa 0,60 m, partea superioara fiind realizata din fier forjat sau plasa metalica; pe limitele laterale sau posterioare gardurile vor fi opace cu inaltime de maxim 2,50 m;

-spre trotuare si circulatii pietonale nu sunt obligatorii garduri dar se va putea prevedea marcarea apartenentei spatiului prin diferente de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T)

-procentul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei. In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesirile in exterior a balcoanelor inchise sau deschise in consola deasupra domeniului public si nici elemente cu rol decorativ sau de protectie ca stresini, copertine, etc. Curtile de aerisire pana la 2,0 mp, suprafata inclusiv intra in suprafata construita;

- **P.O.T. maxim = 80%**

-pentru cladiri peste 4 niveluri – **P.O.T. maxim = 70 %** cu posibilitatea acoperirii restului curtii in proportie de 10 % cu cladiri cu maxim 2 niveluri (8 m) pentru diferite utilizari.

Art.16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Coeficientul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei.

-in calculul suprafetei construite desfasurate nu sunt incluse suprafata garajelor si spatiilor tehnice amplasate in subteran precum si suprafetele balcoanelor si teraselor deschise precum si a podurilor neutilizabile.

- pentru cladiri peste 4 niveluri **C.U.T .maxim = 4,5 mp ADC/mp teren**

- pentru cladirile sub 4 niveluri **C.U.T. maxim = 3,0 mp ADC/mp teren;**

-in cazul in care C.U.T. Este depasit deja se admit mansardari cu functiunea de locuinta , aria suplimentara conventionala=maxim x 0,75 arie nivel curent.

M.	ZONA MIXTA CONTINAND INSTITUTII, SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE , SERVICII DE INTERES GENERAL (SERVICII MANAGERIALE, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COLECTIVE SI PERSONALE, COMERT, HOTELURI, RESTAURANTE, RECREERE) ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI - NEPOLUANTE SI LOCUINTE
-----------	---

M.1. - SUBZONA MIXTA CONSTRUITA IN LUNGUL UNOR STRAZI CUCAPACITATE DE PRELUARE A UNUI TRAFIC AGLOMERAT, MIXITATEA FUNCTIONALA SI DENSITATILE RIDICATE SUNT INCURAJATE;

M1.a.1. -Subzona mixta construita in lungul unor strazi cu capacitate de preluare a unui trafic aglomerat, mixitatea functionala si densitatile ridicate sunt incurajate, cuprinzand subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimea maxima P+3, situate in afara zonei protejate;

M1.a.2. -Subzona mixta construita in lungul unor strazi cu capacitate de preluare a unui trafic aglomerat, mixitatea functionala si densitatile ridicate sunt incurajate, cuprinzand subzona formata prin insertia de functiuni mixte si conversii ale locuintelor in alte functiuni, in fronturile existente constituite din blocurile de locuinte colective;

M1.a.3. -Subzona mixta construita in lungul unor strazi cu capacitate de preluare a unui trafic aglomerat, mixitatea functionala si densitatile ridicate sunt incurajate, cuprinzand subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimea maxima P+6 niveluri cu accente inalte, constituind directionari in dezvoltarea viitoare a zonei centrale a orasului, in care autorizarea constructiilor este posibila pe baza regulamentului;

M1.a.4. -Subzona mixta construita in lungul unor strazi cu capacitate de preluare a unui trafic aglomerat, mixitatea functionala si densitatile ridicate sunt incurajate, cuprinzand subzona mixta cu teritorii necorespunzatoare in cadrul orasului, in care autorizarea constructiilor este posibila pe baza unui plan urbanistic special elaborat pentru acest teritoriu (P.U.D. sau P.U.Z.);

M1.a.5. -Subzona mixta construita in lungul unor strazi cu capacitate de preluare a unui trafic aglomerat, mixitatea functionala si densitatile ridicate sunt incurajate, cuprinzand subzona formata prin insertia de functiuni mixte si conversii ale locuintelor in alte functiuni in fronturile existente, constituite din cladiri cu inaltime maxima P+2 niveluri, situate in afara zonei protejate;

M.2. - SUBZONA MIXTA CONSTRUITA, CUPRINZAND TESUT URBAN DIFUZ, SITUATA IN TERITORIUL DE INFLUENTA A ZONEI CENTRALE, CU STRAZI CU CAPACITATE REDUSA DE PRELUARE A UNUI TRAFIC AGLOMERAT, IN CARE DENSITATILE SUNT PONDERATE, FIIND INCURAJATA MENTINEREA FUNCTIUNII DE LOCUIRE ALATURI DE DOTARI SI SERVICII.

M.2.a. - Subzona mixta construita, cuprinzand tesut urban difuz, situata in teritoriul de influenta a zonei centrale cu strazi cu capacitate redusa de preluare a unui trafic aglomerat in care densitatile sunt ponderate, fiind incurajata mentinerea functiunii de locuire alaturi de dotari si servicii, cuprinzand cladiri situate in afara limitei zonei protejate avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimea maxima P+4 niveluri;

M.2.b. - Subzona mixta construita, cuprinzand tesut urban difuz, situata in teritoriul de influenta a zonei centrale cu strazi cu capacitate redusa de preluare a unui trafic aglomerat in care densitatile sunt ponderate, fiind incurajata mentinerea functiunii de locuire alaturi de dotari si servicii, situata in teritoriul nestructurat sau in curs de construire, cu elaborarea si avizarea unei documentatii de specialitate (P.U.D. sau P.U.Z.);

M.2.c. - Subzona mixta construita, cuprinzand tesut urban difuz, situata in teritoriul de influenta a zonei centrale cu strazi cu capacitate redusa de preluare a unui trafic aglomerat in care densitatile sunt ponderate, fiind incurajata mentinerea functiunii de locuire alaturi de dotari si servicii, cuprinzand cladiri situate in afara limitei zonei protejate avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimea maxima P+2 niveluri;

M.3. - SUBZONA MIXTA DESTRUCTURATA SAU IN CURS DE CONSTRUIRE

M.3.a. -Subzona mixta destructurata sau in curs de construire, propusa;

M.3.b. -Subzona mixta destructurata sau in curs de construire, in care este incurajata reprofilarea functionala a unitatilor productive in functiuni de servicii, dotari si locuire;

**M.4. – SUBZONA MIXTA CONSTRUITA, IN CARE ESTE INCURAJATA
DEZVOLTAREA FUNCTIUNILOR BALNEO-TURISTICE, ALATURI DE
FUNCTIUNEA DE LOCUIRE**

M. - ZONA MIXTA CONTINAND INSTITUTII, SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE , SERVICII DE INTERES GENERAL (SERVICII MANAGERIALE, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COLECTIVE SI PERSONALE, COMERT, HOTELURI, RESTAURANTE, RECREERE) ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI - NEPOLUANTE SI LOCUINTE

[M.1.-(M.1.a.1, M.1.a.2., M.1.a.3., M.1.a.4.,M.1.a.5);M.2.-(M.2.a., M.2.b);M.3.-(M.3.a.,M.3.b)]

GENERALITATI - CARACTERUL ZONEI

Zona mixta se caracterizeaza printr-o mare flexibilitate in acceptarea diferitelor functiuni de interes general si public formand in mod continuu liniaritati comerciale si de servicii de-a lungul arterelor principale din aria cuprinsa in inelul principal de circulatie si segmente de liniaritati formate din diverse categorii de activitati comerciale, servicii si de productie concreta si abstracta, in lungul principalelor artere de penetratie in oras si a inelelor exterioare de circulatie. Totodata zona mixta prelungeste zona centrala si principalii poli urbani, contureaza mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor si completeaza functiunea centrelor de cartier.

Zona mixta cuprinsa in interiorul limitelor municipiului Dej in interesul prezentului regulament este definita ca o zona in care alaturi de locuire intr-o proportie insemnata se gasesc dotari de folosinta periodica sau rara, servicii care se adreseaza unei populatii mai numeroase decat din zona de servire directa, birouri, restaurante, etc.

Zona mixta se poate regasi, diferentiata ca statut, amploare, si grad de complexitate. Deasemenea se poate identifica o zona mixta in curs de asezare adiacent principalelor artere stradale si penetratiei rutiere in oras, sau punctual in zone industriale care prezinta tendinta de reconversie functionala concomitent cu activitatea pentru comert, birouri, servicii.

In cadrul acestei zone se pot intalni:

- zone mixte constituite si functionand ca atare si in prezent;
- teritorii ocupate si destinate initial in exclusivitate functiei rezidentiale, dar care prin dezvoltarea orasului se gasesc in prezent pe trasee importante de legatura intre zona centrala si alte zone functionale importante ale orasului constituind dezvoltari directionale ale zonei centrale.

Strategia generala propusa urmareste:

1. Pastrarea si incurajarea si intarirea mixitatii functionale precum si diferentierea justa a zonei mixte - functie de locatia si rolul sau in teritoriul studiat.
2. Conturarea zonei mixte ca o zona a dezvoltare directionata a Dejului in lungul unei artere de legatura cu alte zone functionale importante ale acestuia, valorificand mai bine in acest scop infrastructura existenta.
3. Inlocuirea functiunilor incompatibile si transformare lor in zone functionale mixte, dinamice si capabile sa asigure rapid reconversia functionala dorita.

M.1. - SUBZONA MIXTA CONSTRUITA IN LUNGUL UNOR STRAZI CU CAPACITATE DE PRELUARE A UNUI TRAFIC AGLOMERAT, MIXITATEA FUNCTIONALA SI DENSITATILE RIDICATE SUNT INCURAJATE;

M1.a.1. -Subzona mixta construita in lungul unor strazi cu capacitate de preluare a unui trafic aglomerat, mixitatea functionala si densitatile ridicate sunt incurajate, cuprinzand subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimea maxima P+3, situate in afara zonei protejate;

M1.a.2. -Subzona mixta construita in lungul unor strazi cu capacitate de preluare a unui trafic aglomerat, mixitatea functionala si densitatile ridicate sunt incurajate, cuprinzand subzona formata prin insertia de functiuni mixte si conversii ale locuintelor in alte functiuni, in fronturile existente constituite din blocurile de locuinte colective;

M1.a.3. -Subzona mixta construita in lungul unor strazi cu capacitate de preluare a unui trafic aglomerat, mixitatea functionala si densitatile ridicate sunt incurajate, cuprinzand subzona mixta cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimea maxima P+6 niveluri cu accente inalte, constituind directionari in dezvoltarea viitoare a zonei centrale a orasului, in care autorizarea constructiilor este posibila pe baza regulamentului;

M.1.a.4. -Subzona mixta construita in lungul unor strazi cu capacitate de preluare a unui trafic aglomerat, mixitatea functionala si densitatile ridicate sunt incurajate, cuprinzand subzona mixta cu teritorii necorespunzatoare in cadrul orasului, in care autorizarea constructiilor este posibila pe baza unui plan urbanistic special elaborat pentru acest teritoriu (P.U.D. sau P.U.Z.);

M.1.a.5. -Subzona mixta construita in lungul unor strazi cu capacitate de preluare a unui trafic aglomerat, mixitatea functionala si densitatile ridicate sunt incurajate, cuprinzand subzona formata prin insertia de functiuni mixte si conversii ale locuintelor in alte functiuni in fronturile existente, constituite din cladiri cu inaltime maxima P+2 niveluri, situate in afara zonei protejate;

M.2. - SUBZONA MIXTA CONSTRUITA, CUPRINZAND TESUT URBAN DIFUZ, SITUATA IN TERITORIUL DE INFLUENTA A ZONEI CENTRALE, CU STRAZI CU CAPACITATE REDUSA DE PRELUARE A UNUI TRAFIC AGLOMERAT, IN CARE DENSITATILE SUNT PONDERATE, FIIND INCURAJATA MENTINEREA FUNCTIUNII DE LOCUIRE ALaturi DE DOTARI SI SERVICII.

M.2.a. - Subzona mixta construita, cuprinzand tesut urban difuz, situata in teritoriul de influenta a zonei centrale cu strazi cu capacitate redusa de preluare a unui trafic aglomerat in care densitatile sunt ponderate, fiind incurajata mentinerea functiunii de locuire alaturi de dotari si servicii, cuprinzand cladiri situate in afara limitei zonei protejate avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimea maxima P+4 niveluri;

M.2.b. - Subzona mixta construita, cuprinzand tesut urban difuz, situata in teritoriul de influenta a zonei centrale cu strazi cu capacitate redusa de preluare a unui trafic aglomerat in care densitatile sunt ponderate, fiind incurajata mentinerea functiunii de locuire alaturi de dotari si servicii, situata in teritoriul nestructurat sau in curs de construire, cu elaborarea si avizarea unei documentatii de specialitate (P.U.D. sau P.U.Z.);

M.2.c. - Subzona mixta construita, cuprinzand tesut urban difuz, situata in teritoriul de influenta a zonei centrale cu strazi cu capacitate redusa de preluare a unui trafic aglomerat in care densitatile sunt ponderate, fiind incurajata mentinerea functiunii de locuire alaturi de dotari si servicii, cuprinzand cladiri situate in afara limitei zonei protejate avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimea maxima P+2 niveluri;

M.3. - SUBZONA MIXTA DESTRUCTURATA SAU IN CURS DE CONSTRUIRE

M.3.a. -Subzona mixta destructurata sau in curs de construire, propusa;

M.3.b. -Subzona mixta destructurata sau in curs de construire, in care este incurajata reprofilarea functionala a unitatilor productive in functiuni de servicii, dotari si locuire;

NOTA: Pentru toate terenurile aflate in limitele zonei de protectie (100m) fata de monumente sau ansambluri istorice si de arhitectura, se va solicita obligatoriu avizul Comisiei de Monumente.

UTILIZARI FUNCTIONALE

Art.1. UTILIZARI ADMISE

- institutii, servicii si echipamente publice
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- locuinte colective
- servicii sociale, colective si personale
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale, etc.
- comert
- depozitare mic-gros
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc.
- sport si recreere in spatii acoperite;
- parcaje

- spatii plantate - scuaruri, gradina de cartier
- locuinte cu partiu obisnuit
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale.

Art.2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- toata cladirile vor avea la parterul orientat spre strada functiunii care admit accesul publicului permanent sau conform unui program de functionare;
- se admite completarea cu cladiri comerciale in intrerspatiile dintre blocuri cu conditia sa se mentina accesele carosabile si trecerile pietonale necesare si sa se respecte cerintele de protectie a cladirilor existente
- in zonele existente se admite conversia locuintelor in alte functiuni, cu conditia mentinerii ponderii locuintelor in proportie de minim 30% din ADC pe parcela in cauza
- se mentin unitati productive actuale cu conditia sa nu fie poluanta, sa nu prezinte risc tehnologic sau sa fie incomode prin traficul general si sa fie compatibile ca functionare si aspect cu zona mixta si a obtinerii avizului Agentiei pentru Protectia Mediului .

Art.3. UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele tipuri de activitati si de lucrari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- constructii provizorii de orice natura, cu exceptia celor pentru organizare de santier pe durata existentei santierului;
- depozitare en gros;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiie publice sau din institutii publice;
- depozitare de materiale refolosibile;
- statii de intretinere auto;
- spalatorii chimice;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasamente care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRII

Art.4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Pentru a fi construibila direct, in baza prezentului regulament, o parcela trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- a. sa aiba o suprafata minima de 150 mp pentru cladiri insiruite si respectiv de minim 200 mp pentru cladiri amplasata izolat sau cuplate
 - b. sa aiba un front la strada de:
 - minim 8,0 m in cazul constructiilor insiruite
 - minim 12,0 m in cazul constructiilor cuplate
 - minim 12,0 m in cazul constructiilor izolate
- in cazul constructiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la strada de minim 30,00 m.
 - o parcela poate fi adusa in conditii de construibilitate prin asocierea cu una din parcelele vecine sau prin contopirea cu aceasta (regrupare parcele)
 - nu se acorda Autorizatie de Construire locuintelor pe parcele care nu sunt construibile conform prevederilor prezentului articol; Aceeasi prevedere se aplica parcelelor care devin neconstruibile prin aparitie in urma unor impartiri de teren (iesire din indiviziune, instrainare, mostenire);

-pe parcelele construibile, conform prevederilor prezentului Regulament, Consiliul Local Dej poate decide autorizarea unor constructii cu conditia elaborarii unui Plan Urbanistic de Detaliu si a unei ilustrati de arhitectura care sa demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale prezentului regulament.

M.1. + M.3.- cu urmatoarele conditionari, pentru subzona mixta din lungul principalelor artere de circulatie si pentru zona de extindere

-in cazul constructiilor publice dispuse izolat, se recomanda lotizarea terenului in parcele avand minim 500 mp si un front la strada de minim 20,00 m

-in cazul parcelarului existent suprafata minima a parcelei construite este de 300 mp.

Art.5. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENT

-in raport cu caracterul strazilor existente cladirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu conditia sa nu lase aparente calcane ale cladirilor invecinate propuse a fi mentinute datorita valorii lor arhitectural urbanistice sau de intrebuintare.

-retragerile sau iesirile la nivelele de deasupra parterului in afara alinierii pot fi autorizate cu conditia sa se inscrie in tipologia si gabaritele constructiilor existente pe strada respectiva, in conditiile pastrarii unei distante de min. 4,50 m fata de nivelul terenului si avizarii documentatiei de catre Departamentul de Urbanism si Amenajarea Teritoriului.

-aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

-in cazul strazilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile cladiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplaseaza pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 m numai cu conditia ca cladirile adiacente sa fie retrase fata de limitele laterale ale parcelelor si sa prezinte fatade laterale; in cazul in care cladirile de pe parcelele adiacente prezinta calcane este obligatorie alipirea la acestea.

-in cazul strazilor cu fronturi continue sau discontinue retrase fata de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 m.

-balcoanele sau bow-windowurile pot depasi cu max. 0,90 m alinierea spre strada;

-cornisele pot iesi din alinierea strazii cu max. 1/10 din largimea strazii si fara a depasi 1,20 m

Amplasarea de garaje si functiuni tehnice si subterane este permisa pe intreaga suprafata a parcelei pana la limita propusa pentru domeniul public cu conditia asigurarii suprafetelor obligatorii de specii verzi cu un strat de pamant vegetal.

Art.6. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

-cladirile care adapostesc functiuni de interes general si locuinte si alcatuiesc fronturi continue prin alipirea de calcanele cladirilor invecinate vor fi dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim 20.00 m de la aliniament dupa care se vor retrage cel putin de una din limitele de proprietate putand ajunge astfel pana la max. 40.0 m lungime.

-cladirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci cand se cupleaza cu o cladire posibil de realizat pe parcela alaturata sau sa alipesc de calcanul unei cladiri alaturate protejate sau in stare buna si sunt indeplinite urmatoarele conditii:

*parcela alaturata este libera de constructii

*peretele realizat pe limita de proprietate atunci cand ramane vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeași atentie și aceleși materiale de finisaj ca și celelalte fatade.

-in cazul retragerii de la limita laterala de proprietate aceasta va fi minim 3,00 m pentru P+2 niveluri (atunci cand sunt orientate ferestre de la incaperi principale) si P+3 niveluri (atunci cand sunt orientate ferestre de la dependinte);

-se interzice construirea pe limita laterala a parcelei daca aceasta este si linia de separatie fata de o cladire publica dispusa izolat sau fata de o biserica. In acest caz se admite o retragere fata de limita parcelei de minim 4,00 m.

- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurate la cornisa, dar nu mai putin de 5,00 m;
- se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei, cu exceptia cazului in care exista un calcan al unei cladiri principale, iar noua constructie se limiteaza la acoperirea acestuia;
- cladirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci cand se cupleaza cu o cladire posibil de realizat pe parcela alaturata sau se alipesc de calcanul unei cladiri alaturate protejate
- in cazul retragerii de la limita laterala de proprietate acestea va fi de min. 3,0m
- balcoanele bow-windowurile deasupra strazii, trebuiesc retrase cu 1,0 m de la limita laterala de proprietate.
- proiectia balcoanelor si bow-windowurilor pe fatada respectiva nu trebuie sa depaseasca 1/3 din suprafata acesteia. Suprafata fatadei se considera socotind lungimea totala a fatadei proprietatii si inaltimea maxima reglementata pe strada respectiva.
- pe strazile cu distanta intre alinierea fatadelor sub 10.0 m, se admit balcoane pe fatada spre strada numai cand depasesc alinierea fatadelor cu cel mult 0,3 m
- se recomanda ca pentru respectarea intimitatii locuintelor, parapetul ferestrelor de pe fatadele laterale ale cladirilor din zona mixta cu alte functiuni decat locuinte, care sunt orientate spre locuintele de pe parcelele laterale, situate la mai putin de 10,0 m sa aiba parapetul ferestrelor la min. 1,20 de la pardoseala incaperilor.

Art. 7. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornise a celei mai inalte dintre ele;
- distanta se poate reduce la 1/4 din inaltime, dar nu mai putin de 3,00 m, numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura lumina unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala;
- in cazul adaugirii unui corp nou la o cladire existenta, noua constructie nu va ascunde elementele de arhitectura veche, de interes arheologic sau estetic, inscise in lista CMI sau descoperite in timpul lucrarilor. Se va urmarii dimpotriva punerea lor in valoare.

Art.8. CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3.50 m latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Cand latimea accesului este mai mica de 3.5 m este obligatorie obtinerea avizului Brigazii de pompieri Cluj.
- in cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj astfel incatsa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor, distanta dintre aceste pasaje masurate pe aliniament nu va depasi 30.00m;
- se pot realiza pasaje si curti comune private accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare, precum si pentru accese de serviciu;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatii publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare.

Art.9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura in conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" (indicativ P132-93) si Anexa nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism.
- normele indicate anterior sunt aplicabile pentru orice cladire noua sau extindere a

suprafetei utile pentru o cladire existenta. In cazul schimbarii functiunii unei cladiri existente, se va cere un numar de locuri de parcare corespunzator noii functiuni, diminuat cu numarul de locuri corespunzator vechii functiuni, considerate ca existand.

- in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locuri de parcare normate, se va demonstra realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv;

Art.10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Inaltimea cladirilor la cornisa nu va fi mai mare decat distanta pana la alinierea spre strada admisa pentru cladirile situate pe frontul opus al acestei strazi.

In cadrul zonelor mixte, autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu cel mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

- inaltimea maxima poate ajunge la P+6 etaje

Autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului propus.

Exceptie de la aceste prevederi, precum si depasirea acestor inaltime este posibila numai cu urmatoarele conditii:

- numai cand prin aceasta nu se realizeaza un calcan spre o cladire protejata sau aflata in stare buna si mentinuta si pentru:

-parcelele avand o suprafata de min. 350 mp pentru cladiri cu max.. P+4 niveluri

-pentru parcele avand o suprafata de min. 700 mp pentru cladiri cu pana la P+6 niveluri

-atunci cand prin realizarea unei cladiri care se inscrie in prevederile regulamentului se dezveleste calcanul unei cladiri existente mentinute

-se admite depasirea cu max. 2 niveluri retrase fata de planul fatadei

Se admite realizarea unor cladiri cu inaltime mai mare pe parcelele care respecta dimensiunile mentionate anterior si care sunt situate in amplasamente care necesita a fi subliniate (intersectii de strazi, piatete, cornise), amplasate in baza unor P.U.Z-uri / P.U.D-uri.

-in cazul racordarii intre strazi cu latimi diferite, cu cladiri avand regim diferit de inaltime, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe o lungime de 50,00 metri daca strada are 6 sau 4 fire de circulatie si pe o lungime de 25,0 metri daca strada are 2 fire de circulatie; daca diferenta este mai mare de doua niveluri, racordarea se va face in trepte;

Pentru constructiile cuplate la calcanul unei cladiri existente este obligatorie preluarea "amprentei" calcanului acesteia in zona vizibila din domeniul public.

-motivele de decoratiune ale acoperisului, lucarne, etc. trebuie sa fie inscise intr-un gabarit paralel cu acel ap partii superioare a cladirii, situat la 1,50 m departare de acesta.

Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

-aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi, va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de caracterul general al zonei mixte, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate

-aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";

-se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora din cladirile inalte;

-se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile inalte;

-orice constructie noua sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast.

Interventii asupra cladirilor existente.

- inlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;
- sunt interzise lucrari de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei
- descoperirea in cursul lucrarilor a unor fragmente de arhitectura veche (bolti, sculpturi, decoratii) necunoscute in momentul autorizarii trebuie declarata imediat emitentului autorizatiei conform prevederilor legale. Lucrarile nu vor putea fi continuate decat in masura in care ele nu vor prejudicia cercetarea, conservarea sau punerea in valoare a vestigiilor descoperite.
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii
- orice constructie noua trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast.

Reguli particulare pentru comert.

- cererile de Certificat de urbanism pentru modificarea vitrinelor sau de creare a unor vitrine noi, trebuiesc insotite de un dosar continand toate elementele necesare unei bune cunoasteri a starii actuale a parterului, a contextului sau (fatada totala a imobilului si a cladirilor alaturate) precum si a situatiei sale originale
- este admisa si recomandata reconversia functiunilor de la parterul cladirilor cu front la domeniul public in functiuni cu acces public si deschiderea de vitrine spre domeniul public
- ocuparea caii publice va fi limitata prin regulile in vigoare. Singurele ce pot fi autorizate sunt amenajarile temporare reduse la simple etaje mobile in masura in care ele nu incomodeaza circulatia pietonala.

Art.12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Apa potabila
 - orice constructie noua de locuit trebuie sa fie racordata la reseaua publica de distributie a apei potabile.
- Canalizare menajera
 - reseaua de canalizare este obligatorie pentru orice constructie noua
- Canalizare pluviala
 - amenajarile pe orice teren trebuiesc facute astfel incat sa permita scurgerea apelor meteorice spre reseaua publica de colectare a acestora
 - racordul burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii
- Rețele lectrice, telefonice si CATV
 - cablurile de alimentare cu energie electrica destinata consumului particular ca si iluminatului public, de asemenea si rețelele de telecomunicatii trebuiesc introduse in subteran. In caz de imposibilitate tehnica si numai atunci, pot fi dispuse astfel incat sa urmareasca liniile de cornisa ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbra ale acoperisurilor.
 - Bransamentele, pe cat posibil trebuiesc ascunse; in caz de imposibilitate tehnica majora, ele trebuiesc plasate la extremitatile fatadelor si vopsite in tonul fatadelor pe care se aplica.
- Gaze
 - Toate conductele in afara imobilelor vor fi amplasate subteran.
- Salubritate
 - orice cladire de locuit (locuinte individuale sau colective) precum si orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihna sau recreere, trebuie sa fie prevazute cu amenajari pentru colectarea deseurilor menajere in containere.

Art.13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

-spatii neconstruite si neocupate de acces si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

-se recomanda inverzirea teraselor neutilizabile ale cladirilor cu inaltime mai mica de P+2 niveluri in proportie de 70%.

-parcagele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate in zona cu un gard viu de minim 1.20 metri.

-spatiile libere din fata constructiilor in front continuu vor fi trasate in mod obligatoriu in continuitatea cu spatiul public chiar si atunci cand frontul este retras de la aliniament si nu poate fi utilizat pentru amenajarea de locuri de parcare decat daca retragerea este mai mare de 11 m si o banda de cel putin 5 m paralela cu fatada este tratata ca spatiu liber circulatiei pietonale sau spatiu plantat.

-spatiul dintre aliniament (limita dintre proprietate si domeniul public) si alinierea principala a cladirilor va fi tratat in mod obligatoriu ca spatiu verde sau spatiu liber circulatiei pietonale.

-se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,00 m inaltime si diametrul 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.

-in gradinile de fatade ale echipamentelor publice, minim 40% din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte.

Art.14. IMPREJMUIRI

-imprejmuirile spre strada sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o inaltime de 1,80 m, realizate din fier forjat si cu soclu de 60 cm din piatra sau beton mozaicat.

-in toate cazurile se va asigura perceperea de catre trecator a fatadei cu vedere la strada. Se interzice vopsirea in culori stridente sau stralucitoare a imprejmuirilor.

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

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

-procentul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei. In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesirile in exterior a balcoanelor inchise sau deschise in consola deasupra domeniului public si nici elemente cu rol decorativ sau de protectie ca stresini, copertine, etc. Curtile de aerisire pana la 2,0 mp, suprafata inclusiv intra in suprafata construita;

POT maxim = 70% pentru M.1.a.1+M.1.a.3.+M.1.a.4.+M.3.a.+M.3.b. cu posibilitatea acoperirii restului curtii in proportie de 75% cu cladiri cu max. 2 niveluri (8.00 m);

POT maxim = 60% pentru M.1.a.2.+M.1.a.5.;

POT maxim = 40% pentru M.2.a.+ M.2.b.+M.2.c;

Art.16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

-coeficientul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei.

-coeficientul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei.

-in calculul suprafetei desfasurate nu sunt incluse suprafata garajelor si spatiilor tehnice amplasate in subteran precum si suprafetele balcoanelor si teraselor deschise precum si a podurilor neutilizabile.

CUT maxim = 4,0 mp ADC/mp teren pentru M.1.a.1 + M.1.a.3. + M.1.a.4.+ M.3.a. + M.3.b.

CUT maxim = 3,0 mp ADC/mp teren pentru M.1.a.2.+M.1.a.5.;

CUT maxim = 2,5 mp ADC/mp teren pentru M.2.a.+ M.2.b.;

CUT maxim = 1,5 mp ADC/mp teren pentru M.2.c.;

In subzonele M.1.a.1 + M.1.a.3. + M.1.a.4.+ M.3.a. + M.3.b.

-cu 0,5 pentru parcelele cu suprafata mai mare de 1000 mp;

-cu 0,5 pentru parcelele situate la intersectia a doua strazi (parcelele de colt, sau in cazul intersectiei in T parcela situata in dreptul strazii care nu se mai continua);

-cu 0,5 prin PUD pentru terenuri care-si modifica situatia juridica (asociere sau comasare parcele rezultand o parcela cu o suprafata de min. 700 m) sau functionala (reconversie functionala - pentru functiuni existente incompatibile cu zona)

-cu 0,5 pentru terenuri situate in subzonele beneficiind in apropiere de transport in comun;

Posibilitati de depasire a CUT

-pentru a permite modernizarea patrimoniului construit existent pentru parcelele pe care este permisa si recomandata demolarea constructiilor existente, avand un CUT superior celui permis, prin prezentul regulament noile constructii vor putea mentine coeficientul de utilizare a terenului existent cu incadrarea in celelalte prevederi ale regulamentului;

-cererile de eliberare a Certificatului de urbanism pentru situatii in care este permisa depasirea CUT de 3,0 vor fi insotite in mod obligatoriu de ilustrate de arhitectura.

-in cazul in care C.U.T. Este depasit deja se admit mansardari cu functiunea de locuinta , aria suplimentara conventionala= maxim x 0,75 arie nivel curent.

M.4. – SUBZONA MIXTA CONSTRUITA, IN CARE ESTE INCURAJATA DEZVOLTAREA FUNCTIUNILOR BALNEO-TURISTICE, ALATURI DE FUNCTIUNEA DE LOCUIRE

[M.4.]

GENERALITATI - CARACTERUL ZONEI

Zona mixta se caracterizeaza printr-o mare flexibilitate in acceptarea diferitelor functiuni de interes general si public cu caracter balneo-turistic.

Zona mixta este definita ca o zona in care alaturi de locuire intr-o proportie insemnata se gasesc dotari de folosinta periodica sau rara, servicii care se adreseaza unei populatii mai numeroase decat din zona de servire directa, birouri, restaurante, etc.

Deasemenea se poate identifica o zona mixta in curs de reprofilare in activitatea balneo-turistica.

In cadrul acestei zone se pot intalni:

- zone mixte constituite si functionand ca atare si in prezent;
- teritorii ocupate si destinate initial in exclusivitate functiei rezidentiale, dar care prin dezvoltarea orasului se gasesc in prezent pe trasee importante de legatura intre zona centrala si zone functionale cu caracter balneo-turistic existente sau cu potential de dezvoltare

Strategia generala propusa urmareste:

1. Pastrarea si incurajarea si intarirea mixitatii functionale precum si diferentierea justa a zonei mixte - functie de locatia si rolul sau in teritoriul studiat.
2. Conturarea zonei mixte ca o zona a dezvoltare directionata a Dejului in lungul unei artere de legatura cu alte zone functionale importante ale acestuia, valorificand mai bine in acest scop infrastructura existenta.

Inlocuirea functiunilor incompatibile si transformare lor in zone functionale mixte, dinamice si capabile sa asigure rapid reconversia functionala dorita.

UTILIZARI FUNCTIONALE

Art.1. UTILIZARI ADMISE

- sport si recreere in spatii acoperite;
- activitati balnear-turistice
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc.
- parcaje
- spatii plantate - scuaruri, gradina de cartier
- locuinte cu partiu obisnuit
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale.
- comert
- depozitare mic-gros

Art.2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

–toata cladirile vor avea la parterul orientat spre strada functiunii care admit accesul publicului permanent sau conform unui program de functionare;

- se admite completarea cu cladiri comerciale in intrerspatiile dintre blocuri cu conditia sa se mentina accesele carosabile si trecerile pietonale necesare si sa se respecte cerintele de protectie a cladirilor existente

- in zonele existente se admite conversia locuintelor in alte functiuni, cu conditia mentinerii ponderii locuintelor in proportie de minim 30% din ADC pe parcela in cauza

- se mentin unitati productive actuale cu conditia sa nu fie poluanta, sa nu prezinte risc tehnologic sau sa fie incomode prin traficul general si sa fie compatibile ca functionare si aspect cu zona mixta si a obtinerii avizului Agentiei pentru Protectia Mediului .

Art.3. UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele tipuri de activitati si de lucrari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- constructii provizorii de orice natura, cu exceptia celor pentru organizare de santier pe durata existentei santierului;
- depozitare en gros;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiie publice sau din institutii publice;
- depozitare de materiale re folosibile;
- statii de intretinere auto;
- spalatorii chimice;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasamente care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRII

Art.4. CARACTERISTICIALE PARCELELOR

Pentru a fi construibila direct, in baza prezentului regulament, o parcela trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- a. sa aiba o suprafata minima de 150 mp pentru cladiri insiruite si respectiv de minim 200 mp pentru cladiri amplasata izolat sau cuplate
- b. sa aiba un front la strada de:
 - minim 8,0 m in cazul constructiilor insiruite
 - minim 12,0 m in cazul constructiilor cuplate
 - minim 12,0 m in cazul constructiilor izolate
- in cazul constructiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la strada de minim 30,00 m.
- o parcela poate fi adusa in conditii de construibilitate prin asocierea cu una din parcelele vecine sau prin contopirea cu aceasta (regrupare parcele)
- nu se acorda Autorizatie de Construire locuintelor pe parcele care nu sunt construibile conform prevederilor prezentului articol; Aceeasi prevedere se aplica parcelelor care devin neconstruibile prin aparitie in urma unor impartiri de teren (iesire din indiviziune, instrainare, mostenire);
- pe parcelele construibile, conform prevederilor prezentului Regulament, Consiliul Local Dej poate decide autorizarea unor constructii cu conditia elaborarii unui Plan Urbanistic de Detaliu si a unei ilustrati de arhitectura care sa demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale prezentului regulament.
- in cazul constructiilor publice dispuse izolat, se recomanda lotizarea terenului in parcele avand minim 500 mp si un front la strada de minim 20,00 m
- in cazul parcelarului existent suprafata minima a parcelei construite este de 300 mp.

Art.5. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENT

- in raport cu caracterul strazilor existente cladirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu conditia sa nu lase aparente calcane ale cladirilor invecinate propuse a fi mentinute datorita valorii lor arhitectural urbanistice sau de intrebuintare.
- retragerile sau iesirile la nivelele de deasupra parterului in afara alinierii pot fi autorizate cu conditia sa se inscrie in tipologia si gabaritele constructiilor existente pe strada respectiva, in conditiile pastrarii unei distante de min. 4,50 m fata de nivelul terenului si avizarii documentatiei de catre Departamentul de Urbanism si Amenajarea Teritoriului.

-aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

-in cazul strazilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile cladiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplaseaza pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 m numai cu conditia ca cladirile adiacente sa fie retrase fata de limitele laterale ale parcelelor si sa prezinte fatade laterale; in cazul in care cladirile de pe parcelele adiacente prezinta calcane este obligatorie alipirea la acestea.

-in cazul strazilor cu fronturi continue sau discontinue retrase fata de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 m.

-cornisa poate iesi din alinierea strazii cu max. 1/10 din largimea strazii si fara a depasi 1,20 m

Amplasarea de garaje si functiuni tehnice si subterane este permisa pe intreaga suprafata a parcelei pana la limita propusa pentru domeniul public cu conditia asigurarii suprafetelor obligatorii de spetii verzi cu un strat de pamant vegetal.

Art.6. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

-cladirile care adapostesc functiuni de interes general si locuinte si alcatuiesc fronturi continue prin alipirea de calcanele cladirilor invecinate vor fi dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim 20.00 m de la aliniament dupa care se vor retrage cel putin de una din limitele de proprietate putand ajunge astfel pana la max. 40.0 m lungime.

-cladirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci cand se cupleaza cu o cladire posibil de realizat pe parcela alaturata sau sa alipesc de calcanul unei cladiri alaturate protejate sau in stare buna si sunt indeplinite urmatoarele conditii:

*parcela alaturata este libera de constructii

*peretele realizat pe limita de proprietate atunci cand ramane vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeasi atentie si aceleasi materiale de finisaj ca si celelalte fatade.

-in cazul retragerii de la limita laterala de proprietate aceasta va fi minim 3,00 m;

-se interzice construirea pe limita laterala a parcelei daca aceasta este si linia de separatie fata de o cladire publica dispusa izolat sau fata de o biserica. In acest caz se admite o retragere fata de limita parcelei de minim 4,00 m.

-cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurate la cornisa, dar nu mai putin de 5,00 m;

-se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei, cu exceptia cazului in care exista un calcan al unei cladiri principale, iar noua constructie se limiteaza la acoperirea acestuia;

-cladirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci cand se cupleaza cu o cladire posibil de realizat pe parcela alaturata sau se alipesc de calcanul unei cladiri alaturate protejate

-in cazul retragerii de la limita laterala de proprietate aceasta va fi de min. 3,0m

-se recomanda ca pentru respectarea intimitatii locuintelor, parapetul ferestrelor de pe fatadele laterale ale cladirilor din zona mixta cu alte functiuni decat locuinte, care sunt orientate spre locuintele de pe parcelele laterale, situate la mai putin de 10,0 m sa aiba parapetul ferestrelor la min. 1,20 de la pardoseala incaperilor.

Art. 7. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

-cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornise a celei mai inalte dintre ele;

-distanta se poate reduce la 1/4 din inaltime, dar nu mai putin de 3,00 m, numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura lumina unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala;

-in cazul adaugirii unui corp nou la o cladire existenta, noua constructie nu va ascunde elementele de arhitectura veche. Se va urmarii dimpotriva punerea lor in valoare.

Art.8. CIRCULATII SI ACCESE

-parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3.50 m latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Cand latimea accesului este mai mica de 3.5 m este obligatorie obtinerea avizului Brigazii de pompieri Cluj.

-in cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj astfel incatsa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor, distanta dintre aceste pasaje masurate pe aliniament nu va depasi 30.00m;

-se pot realiza pasaje si curti comune private accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare, precum si pentru accese de serviciu;

-in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatii publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare.

Art.9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

-stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

-calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura in conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" (indicativ P132-93) si Anexa nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism.

-normele indicate anterior sunt aplicabile pentru orice cladire noua sau extindere a suprafetei utile pentru o cladire existenta. In cazul schimbarii functiunii unei cladiri existente, se va cere un numar de locuri de parcare corespunzator noii functiuni, diminuat cu numarul de locuri corespunzator vechii functiuni, considerate ca existand.

- in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locuri de parcare normate, se va demonstra realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv;

Art.10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Inaltimea cladirilor la cornisa nu va fi mai mare decat distanta pana la alinierea spre strada admisa pentru cladirile situate pe frontul opus al acestei strazi.

In cadrul zonelor mixte, autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu cel mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

- inaltimea maxima P+2+M

-in cazul racordarii intre strazi cu latimi diferite, cu cladiri avand regim diferit de inaltime, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe o lungime de 50,00 metri daca strada are 6 sau 4 fire de circulatie si pe o lungime de 25,0 metri daca strada are 2 fire de circulatie; daca diferenta este mai mare de doua niveluri, racordarea se va face in trepte;

Pentru constructiile cuplate la calcanul unei cladiri existente este obligatorie preluarea "amprentei" calcanului acesteia in zona vizibila din domeniul public.

-motivele de decoratiune ale acoperisului, lucarne, etc. trebuie sa fie inscrise intr-un gabarit paralel cu cel partii superioare a cladirii, situat la 1,50 m departare de acesta.

-mansardarea blocurilor se va face conform Regulamentului aprobat de Comisia Tehnica si Consiliul Local.

-se admite realizarea la parterul blocurilor de balcoane, sub balcoanele existente, cu conditia respectarii intocmai a dimensiunilor, formei si arhitecturii existente.

Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

-aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi, va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu

conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de caracterul general al zonei mixte, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate

-aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";

-se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora din cladirile inalte;

-se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile inalte;

-orice constructie noua sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast.

Interventii asupra cladirilor existente.

-inlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;

-sunt interzise lucrari de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei

-descoperirea in cursul lucrarilor a unor fragmente de arhitectura veche (bolti, sculpturi, decoratii) necunoscute in momentul autorizarii trebuie declarata imediat emitentului autorizatiei conform prevederilor legale. Lucrarile nu vor putea fi continuate decat in masura in care ele nu vor prejudicia cercetarea, conservarea sau punerea in valoare a vestigiilor descoperite.

-aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii

-orice constructie noua trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast.

Reguli particulare pentru comert.

- cererile de Certificat de urbanism pentru modificarea vitrinelor sau de creare a unor vitrine noi, trebuiesc insotite de un dosar continand toate elementele necesare unei bune cunoasteri a starii actuale a parterului, a contextului sau (fatada totala a imobilului si a cladirilor alaturate) precum si a situatiei sale originale

-este admisa si recomandata reconversia functiunilor de la parterul cladirilor cu front la domeniul public in functiuni cu acces public si deschiderea de vitrine spre domeniul public

-ocuparea caii publice va fi limitata prin regulile in vigoare. Singurele ce pot fi autorizate sunt amenajarile temporare reduse la simple etaje mobile in masura in care ele nu incomodeaza circulatia pietonala.

Art.12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

-Apa potabila

-orice constructie noua de locuit trebuie sa fie racordata la reseaua publica de distributie a apei potabile.

-Canalizare menajera

-reseaua de canalizare este obligatorie pentru orice constructie noua

-Canalizare pluviala

-amenajarile pe orice teren trebuiesc facute astfel incat sa permita scurgerea apelor meteorice spre reseaua publica de colectare a acestora

-racordul burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii

-Rețele lectrice, telefonice si CATV

-cablurile de alimentare cu energie electrica destinata consumului particular ca si iluminatului public, de asemenea si retelele de telecomunicatii trebuiesc introduse in subteran. In

caz de imposibilitate tehnica si numai atunci, pot fi dispuse astfel incat sa urmareasca liniile de cornisa ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbra ale acoperisurilor.

Bransamentele, pe cat posibil trebuiesc ascunse; in caz de imposibilitate tehnica majora, ele trebuiesc plasate la extremitatile fatadelor si vopsite in tonul fatadelor pe care se aplica.

-Gaze

Toate conductele in afara imobilelor vor fi amplasate subteran.

-Salubritate

-orice cladire de locuit precum si orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihna sau recreere, trebuie sa fie prevazute cu amenajari pentru colectarea deseurilor menajere in containere.

Art.13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

-spatii neconstruite si neocupate de acces si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

-se recomanda inverzirea teraselor neutilizabile ale cladirilor cu inaltime mai mica de P+2 niveluri in proportie de 70%.

-parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate in zona cu un gard viu de minim 1.20 metri.

-spatiile libere din fata constructiilor in front continuu vor fi trasate in mod obligatoriu in continuitatea cu spatiul public chiar si atunci cand frontul este retras de la aliniament si nu poate fi utilizat pentru amenajarea de locuri de parcare decat daca retragerea este mai mare de 11 m si o banda de cel putin 5 m paralala cu fatada este tratata ca spatiu liber circulatiei pietonale sau spatiu plantat.

-spatiul dintre aliniament (limita dintre proprietate si domeniul public) si alinierea principala a cladirilor va fi tratat in mod obligatoriu ca spatiu verde sau spatiu liber circulatiei pietonale.

-se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,00 m inaltime si diametrul 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.

-in gradinile de fatade ale echipamentelor publice, minim 40% din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte.

Art.14. IMPREJMUIRI

-imprejmuirile spre strada sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o inaltime de 1,80 m, realizate din fier forjat si cu soclu de 60 cm din piatra sau beton mozaicat.

-in toate cazurile se va asigura perceperea de catre trecator a fatadei cu vedere la strada. Se interzice vopsirea in culori stridente sau stralucitoare a imprejmuirilor.

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

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

-procentul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei. In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesirile in exterior a balcoanelor inchise sau deschise in consola deasupra domeniului public si nici elemente cu rol decorativ sau de protectie ca stresini, copertine, etc. Curtile de aerisire pana la 2,0 mp, suprafata inclusiv intra in suprafata construita;

POT maxim = 35%

Art.16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

-coeficientul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei.

-in calculul suprafetei desfasurate nu sunt incluse suprafata garajelor si spatiilor tehnice amplasate in subteran precum si suprafetele balcoanelor si teraselor deschise precum si a podurilor neutilizabile.

CUT maxim = 1,4

Posibilitati de depasire a CUT

-pentru a permite modernizarea patrimoniului construit existent pentru parcelele pe care este permisa si recomandata demolarea constructiilor existente, avand un CUT superior celui permis, prin prezentul regulament noile constructii vor putea mentine coeficientul de utilizare a terenului existent cu incadrarea in celelalte prevederi ale regulamentului;

-in cazul in care C.U.T. este depasit deja se admit mansardari cu functiunea de locuinta ,
aria suplimentara conventionala = maxim x 0,75 arie nivel curent.

L.	ZONA DE LOCUIT
-----------	-----------------------

GENERALITATI - CARACTERUL ZONEI

Perimetrul studiat cuprinde in teritoriul sau si zone cu caracter eminentemente rezidential. Datorate dezvoltarii in timp, aceste zone de locuit pot fi diferite pe urmatoarele categorii:

I. Diferentieri din punct de vedere al gradului de protectie al acestora.

a. Zone rezidentiale - grupand constructii cu valoare arhitecturala

b. Zone rezidentiale situate in afara perimetrului zonelor construite protejate si in care interventia este menita sa contribuie la ridicarea valorii arhitectural-ambientale a zonei, la constituirea unui caracter, a unei particularitati a acesteia.

II. Diferentiei din punct de vedere a tipologiei fondului construit existent:

a. zone rezidentiale cuprinzand locuinte individuale cu inaltime mica, cu parcelari individuale;

a1. parcelari traditionale, spontane, rezultat al divizarii in timp a unor parcele de mari dimensiuni;

a2. parcelari planificate, rezultat al unei interventii pe baza de regulament corect pus in aplicare;

b. zone rezidentiale cu locuinte colective in blocuri:

b1. locuinte colective de inaltime medie-blocuri cu pana la P+4 niveluri;

III. Diferentieri din punct de vedere al parcelarului-existent si propus prin viitoare operatiuni urbanistice;

-zone rezidentiale de locuinte individuale si colective mici pe parcelari traditionale. spontane;

-zone rezidentiale cu locuinte individuale si colective mici situate in noile extinderi sau enclave neconstruite-in care se aplica un sistem de parcelare propus prin prezentul regulament sau prin P.U.Z.-urile intocmite;

-zona rezidentiale cu locuinte individuale mici situate in zona culoarelor plantate propuse pe versanti slab construiti, in conditii speciale de constructibilitate;

-zone rezidentiale cu locuinte individuale pe loturi subdimensionate cu sau fara retele edilitare in care regulamentul cuprinde prevederi speciale pentru ameliorarea parcelarii si a infrastructurii.

Strategia generala de dezvoltare referitor la zona de locuit:

1-incurajarea, protejarea si imbunatatirea functiei rezidentiale in acest perimetru-cu diferentieri dupa morfogeneza, tipologie si grad de protectie si cu grija evitarii segregarii spatiale si sociale;

2-protejarea spatiilor libere existente in zona rezidentiala cu locuinte colective in blocuri si favorizarea amenajarii de spatii verzi, locuri de joaca pentru copii, spatii favorizand contactele sociale, nuclee de ambianta locala.

3-stabilirea unor indicatori urbanistici si reglementari care sa permita existenta unor spatii plantate in interiorul locurilor in zonele cu locuinte cu parcela individuala lipsite de spatii verzi publice amenajate;

Pentru a face posibila realizarea acestei strategii prin prezentul regulament zona de locuit a fost subimpartita in urmatoarele subzone:

L.1. - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN TERITORII CU PARCELARI TRADITIONALE.

L1.a. - Subzona locuintelor individuale mici cu maxim P+2 niveluri, in teritorii cu parcelari traditionale existente;

L.1.a.1. - Subzona locuintelor individuale mici cu maxim P+2 niveluri in teritorii cu parcelari traditionale, cuprinzand locuinte existente retrase de pe aliniament cu regim de construire discontinuu situate in afara zonei protejate;

L.1.a.2. - Subzona locuințelor individuale mici cu maxim P+2 niveluri în teritorii cu parcelari tradiționale, cuprinzând locuințe existente dispuse pe aliniament cu regim de construire discontinuu situate în afara zonei protejate;

L.1.a.3. - Subzona locuințelor individuale mici cu maxim P+2 niveluri în teritorii cu parcelari tradiționale, cuprinzând locuințele individuale pe parcele cu P.O.T. < 20%, situate în zona culoarelor plantate propuse;

L.1.a.4. - Subzona locuințelor individuale mici cu maxim P+2 niveluri în teritorii cu parcelari tradiționale, cuprinzând locuințe existente pe loturi subdimensionate situate în afara zonei protejate;

L1.b. - Subzona locuințelor individuale mici cu maxim P+2 niveluri, în teritorii cu parcelari tradiționale propuse;

L.2. - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, ÎN TERITORII CU PARCELARI TRADIȚIONALE;

L.3. - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZĂRI ANTERIOARE;

L.4. - SUBZONA LOCUINTELOR PROPUSE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, SITUATE ÎN NOILE EXTINDERI SAU ENCLAVE NECONSTRUITE

L.5. - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII, MAXIM P+3, 4 NIVELURI, SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE.

L5.a. - Subzona locuințelor colective medii, maxim P+3,4 niveluri, situate în ansambluri preponderent rezidențiale existente;

L5.b. - Subzona locuințelor colective medii, maxim P+3,4 niveluri, situate în ansambluri preponderent rezidențiale propuse;

L.6. - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2 NIVELURI, SITUATE PE VERSANȚI SLAB CONSTRUIȚI, ÎN CONDITII SPECIALE DE CONSTRUIBILITATE.

L.6.a. - Subzona locuințelor individuale existente, cu regim de înălțime maxim P+2 niveluri, situate pe versanți slab construiți, în condiții speciale de construibilitate ;

L.6.b. - Subzona locuințelor individuale propuse, cu regim de înălțime maxim P+2 niveluri, situate pe versanți slab construiți, în condiții speciale de construibilitate.

L.1. - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN TERITORII CU PARCELARI TRADITIONALE.

[L.1.a.-(L.1.a.1., L.1.a.2., L.1.a.3., L.1.a.4.); L.1.b.]

L.1. - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, IN TERITORII CU PARCELARI TRADITIONALE.

L1.a. - Subzona locuintelor individuale mici cu maxim P+2 niveluri, in teritorii cu parcelari traditionale existente;

L.1.a.1. - Subzona locuintelor individuale mici cu maxim P+2 niveluri in teritorii cu parcelari traditionale, cuprinzand locuinte existente retrase de pe aliniament cu regim de construire discontinuu situate in afara zonei protejate;

L.1.a.2. - Subzona locuintelor individuale mici cu maxim P+2 niveluri in teritorii cu parcelari traditionale, cuprinzand locuinte existente dispuse pe aliniament cu regim de construire discontinuu situate in afara zonei protejate;

L.1.a.3. - Subzona locuintelor individuale mici cu maxim P+2 niveluri in teritorii cu parcelari traditionale, cuprinzand locuintele individuale pe parcele cu P.O.T. < 20%, situate in zona culoarelor plantate propuse;

L.1.a.4. - Subzona locuintelor individuale mici cu maxim P+2 niveluri in teritorii cu parcelari traditionale, cuprinzand locuinte existente pe locturi subdimensionate situate in afara zonei protejate;

L1.b. - Subzona locuintelor individuale mici cu maxim P+2 niveluri, in teritorii cu parcelari traditionale propuse;

GENERALITATI - CARACTERUL ZONEI

Zona de locuit va avea si in perspectiva, ca si in situatia existenta, ponderea principala in cadrul zonelor functionale ale orasului si a fost impartita in subzone. Functie de caracteristicile fiecareia, precum si de valoarea fondului de locuit existent, de gradul de ocupare al terenului, s-au propus restructurari si solutii diferite, adecvate fiecarei subzone in parte, respectiv fiecarui UTR in parte.

UTILIZAREA FUNCTIONALA

Art.1. UTILIZARI ADMISE

-locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire continuu sau discontinuu;

-echipamente publice specifice zonei rezidentiale;

-scurari publice.

Art.2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

-se admite mansardarea cladirilor existente cu conditia ca acestea sa nu fie falsa mansardare ci sa se inscrie in volumul unui acoperis cu panta de 45 grade; suprafata nivelului mansardei va fi de maxim 75% din aria unui nivel curent;

Cladirile monument istoric, propuse monument istoric si cele cu valoare ambientala vor fi pastrate in forma volumetrica actuala. Pentru obtinerea Autorizatiei de construire este necesar avizul pentru protejarea impusa. Se va elabora un "Studiu de delimitare a zonelor cu valoare istorica, arhitecturala si peisagistica", conditiile si recomandarile care devin obligatorii. Pentru locuintele existente din subzona se vor elibera numai autorizatii de reparatii si intretineri curente, zona respectiva fiind recomandata pentru eventuale viitoare institutii publice si servicii.

-este admisa amplasarea urmatoarelor functiuni complementare locuirii: dispensare, crese, invatamant, culte, sport - intretinere.

-in zonele de lotizari constituite ce cuprind parcele care in majoritatea lor indeplinesc conditii de constuibilitate si sunt dotate cu retele edilitare, autorizarea constructiilor se poate face direct.

Art.3. UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari:

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 250 mp ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa ora 22,00, produc poluare;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura (chioscuri, tonete, cabine, spatii de expunere situate pe caile si spatiile publice, corpuri si panouri de afisaj, firme si reclame);
- instalarea in curti a panourilor pentru reclame;
- depozitare en-gros;
- statii de intretinere auto;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- statii de betonare;
- autobaze;
- statii de intretinere auto cu capacitate peste 3 masini;
- spalatorii chimice;
- orice lucrari de terasamente care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Art.4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Sunt considerate loturi construibile numai cele ce indeplinesc urmatoarele conditii:

(1) - dimensiuni minime:

- a. sa aiba o suprafata minima de parcela de 150 mp pentru cladiri insiruite, respectiv de minim 200 mp pentru cladiri izolate sau cuplate;
- b. sa aiba un front la strada de :
 - minimum 8,00 m pentru cladiri insiruite;
 - minimum 12,00 m pentru cladiri izolate sau cuplate.
- c. in cazul parcelelor de colt, situat la intersectia a doua strazi, latimea minima a frontului la strada principala trebuie sa fie de 12,00 m (in cazul locuintelor cuplate - cu un calcan), respectiv de 15,00 m (in cazul locuintelor izolate - cu patru fatade).

(2)-adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu aceasta;

- o parcela poate fi adusa in conditii de constructibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta;
- pe parcelele neconstruibile, sub 150 mp, conform prevederilor prezentului articol, Consiliul Local poate decide autorizarea unor constructii cu conditia elaborarii unui P.U.D. insotit de ilustrare de arhitectura, care sa demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale regulamentului.

Conditii de mai sus se aplica parcelelor cu forme geometrice regulate, cat si celor neregulate.

Art.5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata;
- cladirile se dispun cu retragere conform tipologiei predominante existente pe strada pe care se amplaseaza. In cazul in care sunt retrase de la aliniament acest lucru este posibil cu conditia sa nu lase aparente calcane ale cladirilor invecinate, aflate in stare buna sau cu valoare arhitectural

urbanistica:

-in cazul regimului de construire continuu (insiruit) cladirile se dispun fata de aliniament:

- pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice strazii respective, cu conditia sa nu se lase calcane vizibile;
- retrase fata de aliniament cu minim 3,0 m in cazul lotizarilor existente cu parcele care indeplinesc in majoritatea conditiilor de constructibilitate si echipare edilitara, iar strazile au profile minime de 7,0 m carosabil cu trotuare de 1,2 m;
- distanțele se pot majora in cazul protejarii unor arbori sau in cazul alipirii la o caldare existenta situata mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
- banda de constructibilitate a cladirilor cu regim de construire continuu, nu va depasi adancimea de 18 m de la alinierea cladirilor;
- in fisia *non aedificandi* dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces si platformelor pentru parcare;

-in cazul regimului de construire discontinuu (cuplat sau izolat) cladirile se dispun fata de aliniament:

- pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice strazii respective;
- retrase fata de aliniament cu minim 3,0 m in cazul lotizarilor existente cu parcele care indeplinesc in majoritatea conditiilor de constructibilitate si echipare edilitara, iar strazile au profile minime de 7,0 m carosabil cu trotuare de 1,2 m;
- distanțele se pot majora in cazul protejarii unor arbori sau in cazul alipirii la o caldare existenta situata mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
- in fisia *non aedificandi* dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces si platformelor pentru parcare;
- iesirile in consola la nivelele de deasupra parterului in afara alinierii pot fi autorizate cu conditia sa se inscrie in tipologia si gabaritele constructiilor existente pe strada respectiva;
- balcoanele sau bow-windowurile pot depasi cu 0,90 m alinierea spre strada;
- balcoanele sau bow-windowurile de fatada deasupra strazii, trebuiesc retrase cu 1,0 m de la limita laterala de proprietate. Ele pot fi prelungite pana la limita cu acordul notarial al vecinilor, atunci insa balcoanele trebuie sa fie in aceeasi linie orizontala;

Art.6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI

-conform Cod. Civil, art. 613, “nimeni nu poate avea vederi piezise pe proprietatea vecinului de nu va fi o distanta de sase decimetri”.

-conform Cod. Civil, art. 613, “nimeni nu poate avea vedere sau ferestre spre vedere, nici balcoane sau alte asemenea asupra proprietatii ingradite sau neingradite a vecinului sau de nu va fi o distanta de 19 decimetri intre zidul pe care se deschid aceste vederi si proprietatea vecina”.

-constructiile realizate pe o parcela vor fi amplasate la o distanta minima de una din limitele laterale si limita posterioara a acesteia egala cu jumatarea inaltimei la cornisa (dar nu mai putin de 3,00 m) cu urmatoarele exceptii:

-cand cladirea se lipeste de doua calcane invecinate, formand un front continuu:
-cand cladirea se lipeste de un calcan al cladirii invecinate, mentinandu-se distanta de H/2 (dar nu mai putin de 3,00 m) fata de limitele laterale ale proprietatii:

-4,00 m in cazul cand o locuinta se amplaseaza fata de limita unei proprietati existente cu functie de productie sau servicii;

-6,00 m in cazul cand o locuinta se amplaseaza fata de o unitate productiva.

Aceasta retragere urmareste protectia constructiei.

-se interzice construirea pe limita laterala a parcelei daca aceasta este si linia de separatie fata de o cladire cu acces public dispusa izolat.

-cladirile construite in regim cuplat: cladirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci

cand se cupleaza cu o cladire posibil de realizat pe parcela alaturata sau se alipesc la calcanul unei cladiri alaturate, protejate sau in stare buna si sunt indeplinite urmatoarele conditii:

- parcela alaturata este libera de constructii
- peretele realizat pe limita de proprietate atunci cand ramane vizibil din domeniul public, va fi tratat cu aceasi atentie si aceleasi materiale de finisaj ca si celelalte fatade;
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 5,0 m;
- in cazul loturilor putin adanci se accepta construirea cladirilor pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care pe aceasta limita exista deja calcanul unei cladiri de locuit iar adosarea respecta inaltimea si latimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabila in cazul unor anexe si garaje;

Art.7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, pentru fatadele cu camere locuibile; distanta se poate reduce la jumatate dar nu la mai putin de 4,00 m daca fronturile opuse nu au camere locuibile;
- distantele dintre cladirile nealaturate de pe aceiasi parcela trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, precum si sa corespunda normelor de insorire si in concordanta cu masurile preventive de paza contra incendiilor.
- anexele locuintelor se pot amplasa calcan la calcan cu alte corpuri de cladiri sau pe limita de proprietate, cu conditia respectarii prevederilor Codului Civil.

Art.8. CIRCULATII SI ACCESE

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.
- pentru a fi construabila o parcela trebuie sa aiba acces la un drum public sau privat.
- este obligatorie asigurarea de accese pietonale, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiectului.
- acesele trebuie indepartate cat mai mult posibil de intersectii.
- pentru o parcela alaturata mai multor drumuri (cazul unei parcele colt), accesul la drumul cu traficul cel mai intens poate fi interzis.
- in cazul drumurilor cu circulatie intensa, accesul la acesta a unei suite de parcele se poate prelua printr-un drum local.
- locuintele insiruite vor avea asigurat un acces in partea posterioara a parcelei de minim 2,5 m;

Art.9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura in conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" (indicativ P132-93) si Anexa nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism.

Art.10 INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

- In cadrul zonelor de locuit, autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu cel mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.
- inaltimea maxima poate ajunge la P+2 etaje (10,00 metri);
- se admite un nivel mansardat inscris in volumul acoperisului, in suprafata de maxim 75%

din aria construita.

Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- cladirile noi sau modificate/reconstructie de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;
- se interzice realizarea unor mansarde false;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaj si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anezelor;
- orice interventie in zona protejata se vor aviza in conditiile legii;
- inlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;
- sunt interzise lucrari de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei
- descoperirea in cursul lucrarilor a unor fragmente de arhitectura veche (bolti, sculpturi, decoratii) necunoscute in momentul autorizarii trebuie declarata imediat emitentului autorizatiei conform prevederilor legale. Lucrarile nu vor putea fi continuate decat in masura in care ele nu vor prejudicia cercetarea, conservarea sau punerea in valoare a vestigiilor descoperite.

Art.12. CONDITIIDE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile noi vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- Apa potabila
- Canalizare menajera
- Canalizare pluviala
- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- Rețele electrice, telefonie si CATV
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;
- Gaze
- Salubritate
- In cazul constructiilor individuale, cu avizul organelor administratiei publice locale, se pot face derogari in urmatoarele conditii:
 - realizarea unor solutii in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului;

Art.13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu gazon si cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- minim 25% din suprafata parcelei va fi amenajata ca spatiu verde;

Art.14. IMPREJMUIRI

- imprejmuirile pr strada vor avea inaltimea de maxim 2,00 m din care un soclu opac;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu inaltime de maxim 2,50 m.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. trebuie sa exprime limita maxima de suprafata, permis sa fie ocupata la sol de constructii. Prin constructii se inteleg:- cladiri

- anexe ale acestora
- suprafata cailor de acces si stationare

In mod practic, P.O.T. exprima cat din suprafata unei parcele este permis sa fie ocupata cu constructii, restul reprezentand spatii libere si plantate.

**POT - maxim 35% pentru subzona [L.1.a.-(L.1.a.1., L.1.a.2., L.1.a.4.); L.1.b.] ;
20% pentru subzona L.1.a.3.**

Art.16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. rezulta din raportul dintre totalul ariei construite desfasurate si suprafata terenului. Prin asocierea P.O.T si C.U.T .se poate controla densitatea intr-o subzona functionala.

C.U.T. - maxim

1,2 mp Adc/mp, teren pentru P+2

0,9 mp Adc/mp, teren P+1

0,6 mp Adc/mp, teren pentru parter

Posibilitati de depasire a CUT

Coeficientul de utilizare a terenului poate fi majorat prin cumulare dar fara a depasi 3,5 in urmatoarele situatii:

-cu 0,5 pentru parcelele situate la intersectia a doua strazi (parcelele de colt sau in cazul intersectiei in T parcela situata in dreptul strazii care nu se mai continua)

-pentru a permite modernizarea patrimoniului construit existent, pentru parcele pe care este permisa si recomandata demolarea constructiilor existente avand un CUT superior celui permis prin prezentul regulament, noile constructii vor putea mentine CUT-ul existent cu incadrarea in celelalte prevederi ale regulamentului.

-cererile de eliberare a Certificatului de Urbanism pentru situatii in care este permisa depasirea CUT cu 2,0 vor fi insotite in mod obligatoriu de ilustrare de arhitectura.

-in cazul in care C.U.T. Este depasit deja se admit mansardari cu functiunea de locuinta , aria suplimentara conventionala= maxim x 0,75 arie nivel curent.

**L.2. - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI,
IN TERITORII CU PARCELARI TRADITIONALE;
[L.2.]**

GENERALITATI - CARACTERUL ZONEI

Zona de locuit va avea si in perspectiva, ca si in situatia existenta, ponderea principala in cadrul zonelor functionale ale orasului si a fost impartita in subzone. Functie de caracteristicile fiecareia, precum si de valoarea fondului de locuit existent, de gradul de ocupare al terenului, s-au propus restructurari si solutii diferite, adecvate fiecarei subzone in parte, respectiv fiecarui UTR in parte:

UTILIZAREA FUNCTIONALA

Art.1. UTILIZARI ADMISE

- locuinte colective cu maxim P+2 niveluri in regim de construire continuu sau discontinuu;
- echipamente publice specifice zonei rezidentiale;
- scuraruri publice.

Art.2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

-se admite mansardarea cladirilor existente cu conditia ca acestea sa nu fie falsa mansardare ci sa se inscrie in volumul unui acoperis cu panta de 45 grade; suprafata nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;

Cladirile monument istoric, propuse monument istoric si cele cu valoare ambientala vor fi pastrate in forma volumetrica actuala. Pentru obtinerea Autorizatiei de construire este necesar avizul pentru protejarea impusa. Se va elabora un "Studiu de delimitare a zonelor cu valoare istoria, arhitecturala si peisagistica", conditiile si recomandarile care devin obligatorii. Pentru locuintele existente din subzona se vor elibera numai autorizatii de reparatii si intretineri curente, zona respectiva fiind recomandata pentru eventuale viitoare institutii publice si servicii.

-este admisa amplasarea urmatoarelor functiuni complementare locuirii: dispensare, crese, invatamant, culte, sport - intretinere.

-in zonele de lotizari constituite ce cuprind parcele care in majoritatea lor indeplinesc conditii de constuibilitate si sunt dotate cu retele edilitare, autorizarea constructiilor se poate face direct.

Art.3. UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari:

-functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 250 mp ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa ora 22,00, produc poluare;

-anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;

-activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

-constructii provizorii de orice natura;

-instalarea in curti a panourilor pentru reclame;

-depozitare en-gros;

-statii de intretinere auto;

-depozitari de materiale re folosibile;

-platforme de pre colectare a deseurilor urbane;

-activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;

-statii de betonare;

-autobaze;

-statii de intretinere auto cu capacitate peste 3 masini;

-spalatorii chimice;

-orice lucrari de terasamente care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Art.4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Sunt considerate loturi construibile numai cele ce indeplinesc urmatoarele conditii:

(1) - dimensiuni minime:

a. sa aiba o suprafata minima de parcela de 150 mp pentru cladiri insiruite, respectiv de minim 200 mp pentru cladiri izolate sau cuplate;

b. sa aiba un front la strada de :

- minimum 8,00 m pentru cladiri insiruite;

- minimum 12,00 m pentru cladiri izolate sau cuplate.

c. in cazul parcelelor de colt, situat la intersectia a doua strazi, latimea minima a frontului la strada principala trebuie sa fie de 12,00 m (in cazul locuintelor cuplate - cu un calcan), respectiv de 15,00 m (in cazul locuintelor izolate - cu patru fatade).

(2)-adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu aceasta;

-o parcela poate fi adusa in conditii de construibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta;

-pe parcelele necontruibile, sub 150 mp, conform prevederilor prezentului articol, Consiliul Local poate decide autorizarea unor constructii cu conditia elaborarii unui P.U.D. insotit de ilustrare de arhitectura, care sa demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale regulamentului.

Conditiiile de mai sus se aplica parcelelor cu forme geometrice regulate, cat si celor neregulate.

Art.5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

-aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata;

-cladirile se dispun cu retragere conform tipologiei predominante existente pe strada pe care se amplaseaza. In cazul in care sunt retrase de la aliniament acest lucru este posibil cu conditia sa nu lase aparente calcane ale cladirilor invecinate, aflate in stare buna sau cu valoare arhitectural urbanistica:

-in cazul regimului de construire continuu (insiruit) cladirile se dispun fata de aliniament:

-pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice strazii respective, cu conditia sa nu se lase calcane vizibile;

-retrase fata de aliniament cu minim 3,0 m in cazul lotizarilor existente cu parcele care indeplinesc in majoritatea conditiilor de constructibilitate si echipare edilitara, iar strazile au profile minime de 7,0 m carosabil cu trotuare de 1,2 m;

-distanțele se pot majora in cazul protejarii unor arbori sau in cazul alipirii la o caldare existenta situata mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;

-banda de constructibilitate a cladirilor cu regim de construire continuu, nu va depasi adancimea de 18 m de la alinierea cladirilor;

-in fisia *non aedificandi* dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces si platformelor pentru parcare;

-in cazul regimului de construire discontinuu (cuplat sau izolat) cladirile se dispun fata de aliniament:

-pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice strazii respective;

-retrase fata de aliniament cu minim 3,0 m in cazul lotizarilor existente cu parcele care indeplinesc in majoritatea conditiilor de constructibilitate si echipare edilitara, iar strazile au profile minime de 7,0 m carosabil cu trotuare de 1,2 m;

-distanțele se pot majora in cazul protejarii unor arbori sau in cazul alipirii la o caldare existenta situata mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;

-in fisia *non aedificandi* dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces si platformelor pentru parcare;

-iesirile in consola la nivelele de deasupra parterului in afara alinierii pot fi autorizate cu conditia sa se inscrie in tipologia si gabaritele constructiilor existente pe strada respectiva;

-balcoanele sau bow-windowurile pot depasi cu 0,90 m alinierea spre strada;

-balcoanele sau bow-windowurile de fatada deasupra strazii, trebuiesc retrase cu 1,0 m de la limita laterala de proprietate. Ele pot fi prelungite pana la limita cu acordul notarial al vecinilor, atunci insa balcoanele trebuie sa fie in aceasi linie orizontala;

Art.6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI

-conform Cod. Civil, art. 613, "nimeni nu poate avea vederi piezise pe proprietatea vecinului de nu va fi o distanta de sase decimetri".

-conform Cod. Civil, art. 613, "nimeni nu poate avea vedere sau ferestre spre vedere, nici balcoane sau alte asemenea asupra proprietatii ingradite sau neingradite a vecinului sau de nu va fi o distanta de 19 decimetri intre zidul pe care se deschid aceste vederi si proprietatea vecina".

-construcțiile realizate pe o parcelă vor fi amplasate la o distanță minimă de una din limitele laterale și limita posterioară a acesteia egală cu jumătatea înălțimii la cornișă (dar nu mai puțin de 3,00 m) cu următoarele excepții:

-când clădirea se lipește de două calcane învecinate, formând un front continuu;

-când clădirea se lipește de un calcan al clădirii învecinate, menținându-se distanța de H/2 (dar nu mai puțin de 3,00 m) față de limitele laterale ale proprietății;

-4,00 m în cazul când o locuință se amplasează față de limita unei proprietăți existente cu funcție de producție sau servicii;

-6,00 m în cazul când o locuință se amplasează față de o unitate productivă.

Această retragere urmărește protecția construcției.

-se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire cu acces public dispusă izolat.

-clădirile construite în regim cuplat: clădirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci când se cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcelă alăturată sau se alipesc la calcanul unei clădiri alăturate, protejate sau în stare bună și sunt îndeplinite următoarele condiții:

-parcela alăturată este liberă de construcții

-peretele realizat pe limita de proprietate atunci când rămâne vizibil din domeniul public, va fi tratat cu aceeași atenție și aceleași materiale de finisaj ca și celelalte fațade;

-retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătatea din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,0 m;

-în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri de locuit iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje

Art.7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

-distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate dar nu la mai puțin de 4,00 m dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

-distanțele dintre clădirile nealăturate de pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, precum și să corespundă normelor de însoțire și în concordanță cu măsurile preventive de pază contra incendiilor.

-anexele locuințelor se pot amplasa calcan la calcan cu alte corpuri de clădiri sau pe limita de proprietate, cu condiția respectării prevederilor Codului Civil.

Art.8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

-pentru a fi construibilă o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public sau privat.

-este obligatorie asigurarea de accese pietonale, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiectului.

-acesele trebuie îndepărtate cât mai mult posibil de intersecții.

-pentru o parcelă alăturată mai multor drumuri (cazul unei parcele colt), accesul la drumul cu trafic cel mai intens poate fi interzis.

-în cazul drumurilor cu circulație intensă, accesul la acesta a unei suite de parcele se poate prelua printr-un drum local.

-locuințele înșiruite vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minim 2,5 m;

Art.9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

-stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

-calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura in conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" (indicativ P132-93) si Anexa nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism.

Art.10 INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

In cadrul zonelor de locuit, autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu cel mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

- inaltimea maxima poate ajunge la P+2 etaje (10,00 metri);

-se admite un nivel mansardat inscris in volumul acoperisului, in suprafata de maxim 75% din aria construita.

Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

-cladirile noi sau modificate/reconstructie de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;

-se interzice realizarea unor mansarde false;

-garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaj si arhitectura cu cladirea principala;

-se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anezelor;

-orice interventie in zona protejata se vor aviza in conditiile legii;

-inlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;

-sunt interzise lucrari de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei

-descoperirea in cursul lucrarilor a unor fragmente de arhitectura veche (bolti, sculpturi, decoratii) necunoscute in momentul autorizarii trebuie declarata imediat emitentului autorizatiei conform prevederilor legale. Lucrarile nu vor putea fi continuate decat in masura in care ele nu vor prejudicia cercetarea, conservarea sau punerea in valoare a vestigiilor descoperite.

Art.12. CONDITIIDE ECHIPARE EDILITARA

-toate cladirile noi vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;

Apa potabila

Canalizare menajera

Canalizare pluviala

-la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

Rețele electrice, telefonie si CATV

-toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;

-se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;

Gaze

Salubritate

In cazul constructiilor individuale, cu avizul organelor administratiei publice locale, se pot face derogari in urmatoarele conditii:

- realizarea unor solutii in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului;

Art.13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu gazon si cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- minim 25% din suprafata parcelei va fi amenajata ca spatiu verde;

Art.14. IMPREJMUIRI

- imprejmurile pr strada vor avea inaltimea de maxim 2,00 m din care un soclu opac;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu inaltime de maxim 2,50 m.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. trebuie sa exprime limita maxima de suprafata, permis sa fie ocupata la sol de constructii. Prin constructii se inteleg:- cladiri

- anexe ale acestora
- suprafata cailor de acces si stationare

In mod practic, P.O.T. exprima cat din suprafata unei parcele este permis sa fie ocupata cu constructii, restul reprezentand spatii libere si plantate.

POT - maxim 35%

Art.16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. rezulta din raportul dintre totalul ariei construite desfasurate si suprafata terenului. Prin asocierea P.O.T si C.U.T .se poate controla densitatea intr-o subzona functionala.

C.U.T. - maxim

1,2 mp Adc/mp, teren pentru P+2

0,9 mp Adc/mp, teren P+1

0,6 mp Adc/mp, teren pentru P

Posibilitati de depasire a CUT

Coeficientul de utilizare a terenului poate fi majorat prin cumulare dar fara a depasi 3,5 in urmatoarele situatii:

- cu 0,5 pentru parcelele situate la intersectia a doua strazi (parcelele de colt sau in cazul intersectiei in T parcela situata in dreptul strazii care nu se mai continua)
- pentru a permite modernizarea patrimoniului construit existent, pentru parcele pe care este permisa si recomandata demolarea constructiilor existente avand un CUT superior celui permis prin prezentul regulament, noile constructii vor putea mentine CUT-ul existent cu incadrarea in celelalte prevederi ale regulamentului.
- cererile de eliberare a Certificatului de Urbanism pentru situatii in care este permisa depasirea CUT cu 2,0 vor fi insotite in mod obligatoriu de ilustrare de arhitectura.
- in cazul in care C.U.T. Este depasit deja se admit mansardari cu functiunea de locuinta , aria suplimentara conventionala=maxim x 0,75 arie nivel curent.

L.3. - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZARI ANTERIOARE; [L.3. (L.3.a., L.3.b.)]

L.3. - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZARI ANTERIOARE;

L.3.a. - Subzona locuintelor individuale si colective mici, cu maxim P+2 niveluri, realizate pe baza unor lotizari anterioare, situate in afara zonei protejate;

L.3.b. - Subzona locuintelor individuale si colective mici, cu maxim P+2 niveluri, realizate pe baza unor lotizari anterioare, situate interiorul zonei protejate cu valoare arhitecturala;

GENERALITATI - CARACTERUL ZONEI

Obiectivul general al regulamentului cu privire la aceasta zona este pastrarea caracterului parcelarii initiale, mentinerea si cresterea gradului de confort al zonei;

Toate dimensiunile loturilor, precum si regulile dupa care au fost realizate initial, raman si astazi valabile. In timp, in unele cazuri au aparut modificari, adaugiri si insertii de alte cladiri, generand situatii necorespunzatoare pentru vecinatati.

Procesul de reconstructie si modernizare a locuintelor de pe aceste lotizari este normal si inevitabil, dar tranzitia la case mult mai mari si cu un numar mai ridicat de niveluri este considerata ca fiind o potentiala cauza de deteriorare a calitatii locuirii si de nemulumiri ale locuitorilor din cauza reducerii insoririi, a iluminarii naturale, intimitatii locuintelor si aparitiei disonantelor intr-o zona coerenta, toate acestea avand efecte negative asupra valorii proprietatii si indirect asupra veniturilor la bugetul local.

Cea mai dificila problema este ridicata de lotizarea cu case standard in care refacerea unei unitati de locuire semicuplata impune lucrari similare pentru unitatea cu care se cupleaza, mai ales daca intre cele doua constructii exista numai un zid comun. Din aceste motive pentru eliberarea Autorizatiei de Construire, se impune prezentarea unui plan de situatie cu intreaga lotizare care sa ilustreze respectarea regulilor proprii lotizarii respective.

UTILIZAREA FUNCTIONALA

Art.1. UTILIZARI ADMISE

-locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri;

Art.2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

-se admite pentru modernizarea dotarii locuintelor cu bai si grupuri sanitare, extinderea cladirii in partea posterioara cu o suprafata construita la sol de maxim 12,0 mp;

-se admite masardarea in interiorul volumului acoperisului si suplimentarea pentru aceasta a ariei desfasurate cu maxim 60% din aria construita la sol, fiind interzise false mansardari;

-orice modificare a volumetriei si arhitecturii fatadelor va necesita justificari suplimentare pentru integrarea in caracterul zonei si va avea avize de specialitate conform legii;

Art.3. UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari:

-functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 250 mp ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa ora 22,00, produc poluare;

-activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

-constructii provizorii de orice natura;

-depozitare en-gros;

-statii de intretinere auto;

- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- cresterea animalelor pentru subzistenta;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- statii de betoane;
- lucrari de terasamente de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente:
 - orice lucrari de terasamente care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
 - se interzice orice interventie de natura sa contravina statutului si caracterului general al lotizarii.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Art.4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- se mentin dimensiunile si forma parcelarului initial care variaza intre 300 si 500 mp;
- daca o parcela neconstruita dintr-o lotizare are o suprafata si un front de dimensiuni mai mici decat celelalte parcele (de exemplu parcelele de colt) aceasta se poate considera construibila numai daca terenul nu provine din subimpartirea anterioara a unei parcele de dimensiuni normale pentru lotizarea respectiva, are o suprafata mai mica cu cel mult 50,00 mp si un front la strada mai redus cu cel mult 25%.
- se interzice comasarea parcelelor pentru evitarea schimbarii caracterului zonei protejate; in zona protejata locuintelor colective medii vor mentine caracteristicile parcelarului existent sau amprentele acestuia in cazul unificarii mai multor parcele si il vor exprima volumetric prin segmentarea fatadelor;

Art.5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile se dispun cu retragere de la aliniament conform alinierii spre strada existenta in zona si pe parcelele alaturate;
- se mentine limita pana la care se considera in planurile initiale parcela construibila (aliniament posterior);
- iesirile in consola la nivelele de deasupra parterului in afara alinierii pot fi autorizate cu conditia sa se inscrie in tipologia si gabaritele constructiilor existente pe strada respectiva, in conditiile pastrarii unei distante verticale de min. 4,50 m fata de nivelul terenului amenajat si avizarii documentatiei de catre Serviciul de Urbanism si Amenajarea Teritoriului;
- balcoanele sau bow-windowurile de fatada, deasupra strazii, trebuiesc retrase cu 1,00 m de la limita laterala de proprietate. Ele pot fi prelungite pana la limita cu acordul notarial al vecinilor, atunci insa balcoanele trebuie sa fie in aceeasi linie orizontala
- balcoanele sau bow-windowurile pot depasi cu maxim 0,90 m alinierea spre strada;

Art.6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI

- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi determinata de liniamentul posterior al lotizarii care va putea fi depasit numai pentru extindere in suprafata de max. 12,00 mp construiti la sol (pentru imbunatatirea dotarii cu incaperi sanitare) si numai in cazul in care distanta fata de limita posterioara va ramane egala cu jumtate din inaltime, dar nu mai putin de 5,0 metri;
- cladirile se vor cupla respectand sistemul existent pe o adancime care nu va depasi 15 metri de la aliniament, cu o retragere fata de limita laterala opusa a parcelei egala cu jumtate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 3,0 metri;
- se interzice despunerea cladirilor semi-cuplate cu calcanul vizibil din circulatia publica cu exceptia cazului in care una dintre cladirile existente pe loturile invecinate incalca regula de

cuplare, iar noua cladire respecta regula valabila pentru intreaga lotizare;

-in cazul unui lot remanent impar, in care cladirile de pe ambele parcele laterale sunt cuplate si sunt retrase de la limita parcelei, prezentand fatade cu ferestre ale unor incaperi locuibile, cladirea se va realiza izolat si se va retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 3,00 m daca frontul parcelei este de minim 12,00 m.

Art.7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

-garajele si alte anexe se pot amplasa pe limita laterala sau posterioara de proprietate cu conditia sa fie retrase de la aliniament cu distanta obligatorie pentru cladirea de locuit si sa nu depaseasca inaltimea gradului catre parcelele invecinate (2,50 m);

Art.8. CIRCULATII SI ACCESE

-parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;

-caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor;

-in cazul fronturile continue la strada, se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30,00 m;

Art.9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

-stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

-calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura in conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" (indicativ P132-93) si Anexa nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism.

Art.10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

-inaltimea maxima a cladirii masurata de la nivelul terenului la cornisa va respecta inaltimea maxima prevazuta prin proiectul initial al lotizarii;

-inaltimea cladirilor la cornisa nu va fi mai mare decat distanta pana la alinierea spre strada admisa pentru cladirile situate pe frontul opus al aceleiasi strazi;

-se admite mansardarea cladirilor existente avand o sarpanta cu panta de 45 grade, cu o suprafata de maxim 75% din aria construita la sol a cladirii;

-se interzice supraetajarea cladirilor standardizate cuplate daca nu se respecta art. 6 si daca nu se realizeaza simultan supraetajarea ambelor cladiri cuplate;

-atunci cand noua constructie depaseste ca inaltime constructia alaturata propusa a fi mentinuta este obligatoriu ca volumul care se inalta sa fie retras de la limita de proprietate pentru a fi tratata ca fatada conform Codului Civil.pentru constructiile cuplate la calcanul unei cladiri existente este obligatorie preluarea "amprenteii" calcanului acesteia in zona vizibila din domeniul public;

-motivele de decoratiune ale acoperisului, lucarne, etc. trebuie sa fie inscrise intr-un gabarit paralel cu acel al partii superioare a cladirii, situat la 1,50 m departare de acesta;

-**autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei;**

- **inaltimea constructiilor din zona de protectie cu valoare arhitecturala va ramane neschimbata. Cladirile care pot fi supraetajate/mansardate nu vor depasi inaltimea fronturilor cladirilor adiacente;**

Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- cladirile noi sau modificarile ori reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;
- orice constructie noua sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona. In acest sens la solicitarea Serviciului de Urbanism si Amenajarea Teritoriului, proiectele pentru autorizare pot fi avizate de catre o comisie tehnica de specialitate;
- cladirile vor fi prevazute sau nu cu acoperis, functie de caracterul initial al lotizarii;
- se interzice folosirea culorilor stridente si sclipicioase;
- anexele vizibile din strada se vor armoniza ca finisaj si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea azbocimentului si tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;
- paleta cormatica, conformarea fatadelor si amplasarea golurilor la constructiile din zona protejata cu valoare ambiental arhitecturala (L.3.b), vor fi prevazute de asa maniera, incat sa asigure unitatea ansamblului si concordanta cu specificul zonei;
- constructiile noi propuse vor avea la strada o fatada de gabarite similare cu cele existente in imediata vecinatate.
- sunt interzise lucrarile de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei;

Interventii asupra cladirilor existente

- inlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;
- sunt interzise lucrari de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei
- cladirile cu valoare artistica, ambientala vor fi pastrate in forma volumetrica actuala;
- pentru imobilele cu valoare artistica, ambientala sunt permise lucrari de reconversie functionala si modificari interioare cu conditia pastrarii gabaritului si aspectului exterior;

Art.12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toata cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice;
 - se va asigura evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;
 - toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
 - se interzice dispunerea antenelor TV-satelir in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;
- In cazul constructiilor individuale, cu avizul organelor administratiei publice locale, se pot face derogari in urmatoarele conditii:
- realizarea unor solutii in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului;

Art.13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatii libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu cel putin un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomanda ca, pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei, sa se evite impermeabilitatea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- minimum 25% din suprafata parcelei va fi amenajata ca spatiu verde;

Art.14. IMPREJMUIRI

- gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea maxim 2,00 m inaltime din care un soclu opac de 0,60 m si vor fi dublate de gard viu;

-gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu inaltime de maxim 2,50 m pentru a masca spre vecini, garaje, sere, anexe;

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI(P.O.T.)

POT - maxim 35% ;

Art.16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. rezulta din raportul dintre totalul ariei construite desfasurate si suprafata terenului. Prin asocierea P.O.T si C.U.T .se poate controla densitatea intr-o subzona functionala.

C.U.T. - maxim

1,5 mp Adc/mp, teren pentru P+2

0,9 mp Adc/mp, teren P+1

0,6 mp Adc/mp, teren pentru parter

L.4. - SUBZONA LOCUINTELOR PROPUSE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, SITUATE IN NOILE EXTINDERI SAU ENCLAVE NECONSTRUITE

[L.4.]

GENERALITATI - CARACTERUL ZONEI

Obiectivul general al regulamentului cu privire la aceasta zona este realizarea de noi locuinte individuale si colective mici;

- locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, situate in noile extinderi sau enclave neconstruite*

*in aceasta subzona Regulamentul de fata urmareste incurajarea comasarii parcelelor pentru a se ajunge la dimensiuni convenabile realizarii unor cladiri care sa corespunda normelor si cerintelor actuale de igiena si confort, dar are in acelasi timp elasticitatea necesara pentru a permite construirea pe parcele atat de diferite ca dimensiuni si configuratie evitand crearea de zone de abandon.

UTILIZAREA FUNCTIONALA

Art.1. UTILIZARI ADMISE

Sunt admise urmatoarele utilizari:

-locuinte in proprietate privata;

-constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;

-amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmui;

-sunt admise constructii aferente echiparii tehnico-edilitare si amenajarii aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmui;

Art.2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

-locuinte sociale cu conditia ca:

-operatiunile sa se realizeze in parteneriat public-privat, sectorului public revenindu-i

responsabilitatile privind operatiunile funciare prealabile, lucrarile principale de

infrastructura, echipamentele publice, amenajarile plantate publice precum si garantarea

calitatii generale a operatiunii in care intra bani publici:

Art.3. UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari:

-functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 250 mp ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa ora 22,00, produc poluare;

-activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

-constructii provizorii de orice natura;

-depozitare en-gros;

-statii de intretinere auto;

-depozitari de materiale re folosibile;

-platforme de pre colectare a deseurilor urbane;

-cresterea animalelor pentru subzistenta;

-activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;

-lucrari de terasamente de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente:

-orice lucrari de terasamente care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Art.4. CARACTERISTICIALE PARCELELOR:

Sunt considerate loturi construibile numai cele ce indeplinesc urmatoarele conditii:

a. sa aiba o suprafata minima de parcela de 150 mp pentru cladiri insiruite, respectiv de minim 200 mp pentru cladiri izolate sau cuplate;

b. sa aiba un front la strada de :

- minimum 8,00 m pentru cladiri insiruite;

- minimum 12,00 m pentru cladiri izolate sau cuplate.

c. in cazul parcelelor de colt, situat la intersectia a doua strazi, latimea minima a frontului la strada principala trebuie sa fie de 12,00 m (in cazul locuintelor cuplate - cu un calcan), respectiv de 15,00 m (in cazul locuintelor izolate - cu patru fatade).

Conditiiile de mai sus se aplica parcelelor cu forme geometrice regulate, cat si celor neregulate.

Art.5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

-aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata;

-cladirile se dispun cu retragere conform tipologiei predominante existente pe strada pe care se amplaseaza. In cazul in care sunt retrase de la aliniament acest lucru este posibil cu conditia sa nu lase aparente calcane ale cladirilor invecinate, aflate in stare buna sau cu valoare arhitectural urbanistica:

-in cazul regimului de construire continuu (insiruit) cladirile se dispun fata de aliniament:

-pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice strazii respective, cu conditia sa nu se lase calcane vizibile;

-retrase fata de aliniament cu minim 3,0 m in cazul lotizarilor existente cu parcele care indeplinesc in majoritatea conditiilor de construibilitate si echipare edilitara, iar strazile au profile minime de 7,0 m carosabil cu trotuare de 1,2 m;

-distantele se pot majora in cazul protejarii unor arbori sau in cazul alipirii la o caldire existenta situata mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;

-banda de construibilitate a cladirilor cu regim de construire continuu, nu va depasi adancimea de 18 m de la alinierea cladirilor;

-in fisia *non aedificandi* dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces si platformelor pentru parcare;

-in cazul regimului de construire discontinuu (cuplat sau izolat) cladirile se dispun fata de aliniament:

- pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice strazii respective;
- retrase fata de aliniament cu minim 3,0 m in cazul lotizarilor existente cu parcele care indeplinesc in majoritatea conditiilor de constructibilitate si echipare edilitara, iar strazile au profile minime de 7,0 m carosabil cu trotuare de 1,2 m;
- distanțele se pot majora in cazul protejării unor arbori sau in cazul alipirii la o caldire existenta situata mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
- in fisia *non aedificandi* dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces si platformelor pentru parcare;
- iesirile in consola la nivelele de deasupra parterului in afara alinierii pot fi autorizate cu conditia sa se inscrie in tipologia si gabaritele constructiilor existente pe strada respectiva;
- balcoanele sau bow-windowurile pot depasi cu 0,90 m alinierea spre strada;
- balcoanele sau bow-windowurile de fatada deasupra strazii, trebuiesc retrase cu 1,0 m de la limita laterala de proprietate. Ele pot fi prelungite pana la limita cu acordul notarial al vecinilor, atunci insa balcoanele trebuie sa fie in aceeasi linie orizontala;

Art.6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI

-conform Cod. Civil, art. 613, “nimeni nu poate avea vederi piezise pe proprietatea vecinului de nu va fi o distanta de sase decimetri”.

-conform Cod. Civil, art. 613, “nimeni nu poate avea vedere sau ferestre spre vedere, nici balcoane sau alte asemenea asupra proprietatii ingradite sau neingradite a vecinului sau de nu va fi o distanta de 19 decimetri intre zidul pe care se deschid aceste vederi si proprietatea vecina”.

-constructiile realizate pe o parcela vor fi amplasate la o distanta minima de una din limitele laterale si limita posterioara a acesteia egala cu jumatatea inaltimii la cornisa (dar nu mai putin de 3,00 m) cu urmatoarele exceptii:

-cand cladirea se lipeste de doua calcane invecinate, formand un front continuu:
-cand cladirea se lipeste de un calcan al cladirii invecinate, mentinandu-se distanta de H/2 (dar nu mai putin de 3,00 m) fata de limitele laterale ale proprietatii:

-4,00 m in cazul cand o locuinta se amplaseaza fata de limita unei proprietati existente cu functie de productie sau servicii;

-6,00 m in cazul cand o locuinta se amplaseaza fata de o unitate productiva.

Aceasta retragere urmareste protectia constructiei.

-se interzice construirea pe limita laterala a parcelei daca aceasta este si linia de separatie fata de o cladire cu acces public dispusa izolat.

-cladirile construite in regim cuplat: cladirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci cand se cupleaza cu o cladire posibil de realizat pe parcela alaturata sau se alipesc la calcanul unei cladiri alaturate, protejate sau in stare buna si sunt indeplinite urmatoarele conditii:

-parcela alaturata este libera de constructii

-peretele realizat pe limita de proprietate atunci cand ramane vizibil din domeniul public, va fi tratat cu aceasi atentie si aceleasi materiale de finisaj ca si celelalte fatade;

-retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 5,0 m;

-in cazul loturilor putin adanci se accepta construirea cladirilor pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care pe aceasta limita exista deja calcanul unei cladiri de locuit iar adosarea respecta inaltimea si latimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabila in cazul unor anexe si garaje.

Art.7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

-distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a

cladirii celei mai inalte, pentru fatadele cu camere locuibile; distanta se poate reduce la jumatate dar nu la mai putin de 4,00 m daca fronturile opuse nu au camere locuibile;

-distantele dintre cladirile nealaturate de pe aceiasi parcela trebuie sa fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, precum si sa corespunda normelor de insorire si in concordanta cu masurile preventive de paza contra incendiilor.

-anexele locuintelor se pot amplasa calcan la calcan cu alte corpuri de cladiri sau pe limita de proprietate, cu conditia respectarii prevederilor Codului Civil.

Art.8. CIRCULATII SI ACCESE

-autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

-pentru a fi construabila o parcela trebuie sa aiba acces la un drum public sau privat.

-este obligatorie asigurarea de accese pietonale, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiectului.

-acele trebuie indepartate cat mai mult posibil de intersectii.

-pentru o parcela alaturata mai multor drumuri (cazul unei parcele colt), accesul la drumul cu traficul cel mai intens poate fi interzis.

-in cazul drumurilor cu circulatie intensa, accesul la acesta a unei suite de parcele se poate prelua printr-un drum local.

-locuintele insiruite vor avea asigurat un acces in partea posterioara a parcelei de minim 2,5 m;

Art.9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

-stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

- Suprafetele parcajeor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform cu Anexa 5 din cadrul Regulamentului general de urbanism.

Art.10 INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

In cadrul zonelor de locuit, autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu cel mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

- inaltimea maxima poate ajunge la P+2 etaje (10,00 metri);

-se admite un nivel mansardat in scris in volumul acoperisului, in suprafata de maxim 75% din aria construita.

-inaltimea maxima admisibila este egala cu distanta dintre aliniamente;

-depasirea acestei inaltimi este posibila numai cand prin aceasta nu se realizeaza un calcan spre o cladire protejata sau aflata in stare buna si mentinuta si numai in urmatoarele conditii:

-prin PUZ aprobat cu urmatoarele conditionari:

- inaltimea maxima poate ajunge la P+2 etaje

Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

-cladirile noi sau modificate/reconstructie de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;

-se interzice realizarea unor mansarde false;

-garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaj si arhitectura cu cladirea principala;

-se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anezelor;

-orice interventie in zona protejata se vor aviza in conditiile legii;

-inlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu conditia ca

noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;

-sunt interzise lucrari de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei

-descoperirea in cursul lucrarilor a unor fragmente de arhitectura veche (bolti, sculpturi, decoratii) necunoscute in momentul autorizarii trebuie declarata imediat emitentului autorizatiei conform prevederilor legale. Lucrarile nu vor putea fi continuate decat in masura in care ele nu vor prejudicia cercetarea, conservarea sau punerea in valoare a vestigiilor descoperite.

Art.12. CONDITIIDE ECHIPARE EDILITARA

-toate cladirile noi vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;

Apa potabila

Canalizare menajera

Canalizare pluviala

-la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

Rețele electrice, telefonie si CATV

-toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;

-se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;

Gaze

Salubritate

In cazul constructiilor individuale, cu avizul organelor administratiei publice locale, se pot face derogari in urmatoarele conditii:

- realizarea unor solutii in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului;

Art.13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

-spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;

-spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu gazon si cu un arbore la fiecare 100 mp;

-se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

-minim 25% din suprafata parcelei va fi amenajata ca spatiu verde;

-terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si trotuarelor, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

-terenul amenajat ca spatii de joc, de odihna si gradini de fatada decorative va reprezenta cel putin 50% din suprafata totala a terenului liber;

-in orice operatiune efectuata pe un teren mai mare de 5000 mp, se va prevedea ca din aceste spatii minim 10% sa fie destinate folosintei in comun.

Art.14. IMPREJMUIRI

-imprejmuirile pr strada vor avea inaltimea de maxim 2,00 m din care un soclu opac;

-gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu inaltime de maxim 2,50 m.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. trebuie sa exprime limita maxima de suprafata, permis sa fie ocupata la sol de constructii. Prin constructii se inteleg:- cladiri

- anexe ale acestora

- suprafata cailor de acces si stationare

In mod practic, P.O.T. exprima cat din suprafata unei parcele este permis sa fie ocupata cu constructii, restul reprezentand spatii libere si plantate.

POT - maxim 35%

Art.16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. rezulta din raportul dintre totalul ariei construite desfasurate si suprafata terenului.
Prin asocierea P.O.T si C.U.T .se poate controla densitatea intr-o subzona functionala.

C.U.T. - maxim

1,2 mp Adc/mp, teren pentru P+2

0,9 mp Adc/mp, teren P+1

0,6 mp Adc/mp, teren pentru P

In cazul mansardelor se admite o depasire a CUT proportional cu suplimentarea ADC cu maxim 0,6 din AC

Posibilitati de depasire a CUT

Coeficientul de utilizare a terenului poate fi majorat prin cumulare dar fara a depasi 3,5 in urmatoarele situatii:

-cu 0,5 pentru parcelele situate la intersectia a doua strazi (parcelele de colt sau in cazul intersectiei in T parcela situata in dreptul strazii care nu se mai continua)

-pentru a permite modernizarea patrimoniului construit existent, pentru parcele pe care este permisa si recomandata demolarea constructiilor existente avand un CUT superior celui permis prin prezentul regulament, noile constructii vor putea mentine CUT-ul existent cu incadrarea in celelalte prevederi ale regulamentului.

-cererile de eliberare a Certificatului de Urbanism pentru situatii in care este permisa depasirea CUT cu 2,0 vor fi insotite in mod obligatoriu de ilustrare de arhitectura.

L.5. - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII, MAXIM P+3, 4 NIVELURI, SI MANSARDA SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE.

[L.5. - (L.5.a., L.5.b.)]

L5.a. - Subzona locuintelor colective medii, maxim P+3,4 niveluri, situate in ansambluri preponderent rezidentiale existente;

L5.b. -Subzona locuintelor colective medii, maxim P+3,4 niveluri, situate in ansambluri preponderent rezidentiale propuse;

GENERALITATI - CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din urmatoarele subzone si unitati de referinta:

L5.a. - Subzona locuintelor colective medii, maxim P+3,4 niveluri, situate in ansambluri preponderent rezidentiale existente;

L5.b. -Subzona locuintelor colective medii, maxim P+3,4 niveluri, situate in ansambluri preponderent rezidentiale propuse;

Pentru ansamblurile existente, noile cerinte ale locuitorilor si disfunctionalitatile cauzate de nerespectarea proiectelor initiale sau de unele modificari arbitrare ale cadrului construit si amenajat vor impune interventii corective pentru care va fi necesare sa se elaboreze PUZ-uri partiale in conditiile explicate in Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG

Pentru noile ansambluri rezidentiale situate in extinderea intravilanului se vor realiza operatiuni urbanistice pe baza unor PUZ-uri cu urmatoarele recomandari:

-operatiunile sa se realizeze in parteneriat public-privat, sectorului public revenindu-i responsabilitatile privind operatiunile funciare prealabile, lucrarile principale de infrastructura, echipamentele publice, locuintele sociale si amenajarile plantate publice precum si garantarea

calitatii generale a operatiunii in care intra bani publici:

-locuintele sociale sa fie integrate intr-o pondere de maxim 20-30 % in orice operatiune de construire a locuintelor.

UTILIZAREA FUNCTIONALA

Art.1. UTILIZARI ADMISE

Sunt admise urmatoarele utilizari:

-locuinte in proprietate privata;
-constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;
-amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmuiiri;
-este admisa terminarea locuintelor colective ale caror structuri au fost incepute inainte de (1989)

-sunt admise locuinte noi numai in baza PUZ aprobat conf. Legii 50/1991 sunt admise constructii aferente echiparii tehnico-edilitare si amenajarii aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmuiiri – pentru zona L5.b.

-sunt admise constructii aferente echiparii tehnico edilitare si amenajarii aferente locuintelor, cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje colective, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret si imprejmuiiri.

Art.2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

-locuintele din cladiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat;
-locuintele sociale nu pot depasi 20%-30% din numarul total al locuintelor dintr-o operatiune urbanistica si nu vor distona in nici o privinta in raport cu locuintele in proprietate privata;

-in cazul existentei unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomanda:
= dispensarele de la parterul blocurilor sa aiba un acces separat de cel al locatarilor;
= cresele si gradinitele sa aiba un acces separat de cel al locatarilor si sa dispuna in utilizare exclusiva de o suprafata minima de teren de 100 mp pentru jocul copiilor;

-se permite schimbarea destinatiei apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de functiuni cuprinzand activitati pentru servicii specializate si practica profesionala private cu grad redus de perturbare a locuirii si program de activitate de 12 ore pe zi, de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatura, notariale, consultanta, asigurari, proiectare, reprezentante, agentii imobiliare, etc., pentru care accesul se va face din holul blocului;

-in cazul unor enclave de lotizari existente in ansamblurile de locuinte colective, acestea vor fi considerate functional si urbanistic similar zonei si se vor supune reglementarile de construire pentru aceasta subzona;

-cladirile medii de locuinte din zonele protejate se vor inscrie in exigentele acesteia si vor fi aprobate conform legii pe baza avizelor de specialitate.

-mansardarea blocurilor se va face conform Regulamentului aprobat de Comisia Tehnica si Consiliul Local.

-se admite realizarea la parterul blocurilor de balcoane, sub balcoanele existente, cu conditia respectarii intocmai a dimensiunilor, formei si arhitecturii existente.

Art.3. UTILIZARI INTERZISE

-se interzice schimbarea destinatiei apartamentelor pentru activitati generatoare de discomfort pentru locatari cum ar fi functiuni de productie, alimentatie publica, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfa, atelierede reparatii, etc.;

-se interzice schimbarea destinatiei spatiilor comune ale imobilelor avand functiunea de circulatie, holuri, accese, culoare, ganguri, curti interioare, casele scarii etc.;

-se interzice conversia locuintelor existente din cladirile colective in alte functiuni sau

construirea unor locuinte colective mixtate cu alte functiuni cu exceptia celor specificate la art.2.

-se interzice utilizarea spatiilor care deja au facut obiectul conversiei pentru: depozite, alimentatie publica si alte activitati de natura sa incomodeze locuintele;

Se interzic la nivelul ansamblului urmatoarele activitati si lucrari:

-curatorii chimice;

-constructii provizorii de orice natura;

-depozitari en-gros sau mic-gros;

-depozitari demateriale re folosibile;

-puncte gospodaresti;

-depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;

-autobaze;

-statii de intretinere auto peste 5 masini;

-statii de betoane;

-lucrari de terasamente de natura sa afecteze amenajarile din patiile publice si constructii invecinate;

-orice lucrari de terasamente care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora;

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Art.4. CARACTERISTICIILE PARCELELOR

-cladirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesul asigurat din circulatia publica;

-se poate mentine in cadrul ansamblurilor de locuinte colective enclavele de lotizari existente;

Art.5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

-cladirile se dispun cu retragere de la aliniament conform alinierii spre strada existenta in zona si pe parcelele alaturate;

-in cazul enclavelor de lotizari existente mentinute, retragerile de la aliniament vor respecta caracterul initial al acestora;

-in cazul existentei retragerilor de la aliniament, se va respecta situatia din zona protejata;

-in cazul in care in zona protejata cladirile sunt dispuse pe aliniament in front continuu, noile cladiri se vor dispune de asemenea pe aliniament;

Art.6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI

**pentru cladiri izolate:*

In cazul cladirilor izolate, retragerea fata de limitele laterale ale parcelei, va fi la o distanta cel putin egala cu jumatare din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren daca pe fatadele cladirilor invecinate sunt ferestre ale unor incaperi de locuit;

-distanta se poate reduce la jumatare, dar nu mai putin de 3,0 m in cazul in care pe fatadele laterale ale cladirilor invecinate sunt numai ferestre ale dependintelor si casei scarii;

-retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu inaltimea cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 5,0 m;;

**pentru cladirile cuplate:*

-cladirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adancime de maxim 15,0 m de la aliniament, fiind retrase fata de cealalta limita laterala cu o distanta cel putin egala cu jumatare din inaltimea la cornisa cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren;

-retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu inaltimea cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 5,0 m;;

**pentru cladirile insiruite:*

-cladirile care se inscriu in regim de construire continuu se alipesc pe o adancime de maxim 15,0 m de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu exceptia parcelelor de colt unde se va intoarce fatada in conditiile de aliniere ale strazii laterale;

-retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu inaltimea cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 5,0 m;;

-in functie de regimul de construire, cladirea se alipeste pe o adancime de maxim 15,0 m fie de doua calcane de pe limitele parcelei, fie, daca exista pe o limita un calcan, iar fata de cealalta limita cladirea invecinata este retrasa, noua cladire se alipeste de calcanul existent si se retrage fata de cealalta limita la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii.

Art.7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

cu urmatoarele conditionari:

-intre fatadele inspre care sunt orientate camerele de locuit distanta va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate in cazul in care pe fatadele laterale ale cladirilor invecinate sunt numai ferestre ale dependintelor si casei scarii;

Art.8. CIRCULATII SI ACCESE

-cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul dintr-o circulatie publica fie direct, fie, in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei strazi private;

Art.9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

-conform normelor in vigoare;

-stationarea autovehiculelor va fi asigurata in afara spatiilor publice.

Art.10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

L.5.b. - conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

-inaltimea maxima admisibila este egala cu distanta dintre aliniamente;

-depasirea acestei inaltime este posibila numai cand prin aceasta nu se realizeaza un calcan spre o cladire protejata sau aflata in stare buna si mentinuta si numai in urmatoarele conditii:

-in cazul in care inaltimea depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament la o distanta egala cu diferenta dintre acestea, dar nu mai putin de 4,0 metri;

-se admite depasirea cu maxim doua niveluri numai cu conditia ca acestea sa fie retrase in interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,00 m.

-se admite mansardarea cladirilor de locuinte colective cu respectarea Regulamentului aprobat de Comisia Tehnica si Consiliul Local

Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

-cu conditia integrarii in particularitatile zonei si armonizarii cu vecinatatile imediate;

-volumetria noilor cladiri ca si modul de realizare a fatadelor necesita un studiu de specialitate, avizat conform legii;

Art.12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

L.5.b. - conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

-cu urmatoarele conditionari:

-toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice;

-se interzice dispunerea antenelor tv-satelir in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;

Art.13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- L.5.b. - conform PUZ cu urmatoarele conditionari:
- terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si trotuarelor, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
 - terenul amenajat ca spatii de joc, de odihna si gradini de fatada decorative va reprezenta cel putin 50% din suprafata totla a terenului liber;
 - in orice operatiune efectuata pe un teren mai mare de 5000 mp, se va prevedea ca din aceste spatii minim 10% sa fie destinate folosintei in comun.

Art.14. IMPREJMUIRI

- se recomanda delimitarea spatiilor verzi cu garduri vii sau plantatie de protectie

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI(P.O.T.)

POT maxim P+3...4= 20%

Art.16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

CUT maxim = 3

L.6. - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU REGIM DE INALTIME P+2 NIVELURI, SITUATE PE VERSANTI SLAB CONTRUITI, IN CONDITII SPECIALE DE CONSTRUIBILITATE.

[L.6.-(L.6.a., L.6.b.)]

- L.6.a.** - Subzona locuintelor individuale existente, cu regim de inaltime maxim P+2 niveluri, situate pe versanti slab construiti, in conditii speciale de constructibilitate ;
- L.6.b.** - Subzona locuintelor individuale propuse, cu regim de inaltime maxim P+2 niveluri, situate pe versanti slab construiti, in conditii speciale de constructibilitate ;

GENERALITATI - CARACTERUL ZONEI

UTILIZAREA FUNCTIONALA

Art.1. UTILIZARI ADMISE

- locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri + mansarde situate pe versanti slab construiti, in conditii speciale de constructibilitate

Art.2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

In subzona L.6.a.+L.6.b. orice interventie (constructii noi parter, extinderi, anexe gospodaresti) se va autoriza conditionat de concluziile si conditiile unui studiu geotehnic. Se impune (in continuarea studiului geo) intocmirea unui studiu de specialitate cu prevederea de lurari pentru stabilizarea versantului (recomandari - lucrari locale si cu caracter general, inclusiv analiza financiara a fezabilitatii lucrarilor).

-mansardarea blocurilor se va face conform Regulamentului aprobat de Comisia Tehnica si Consiliul Local.

-se admite realizarea la parterul blocurilor de balcoane, sub balcoanele existente, cu conditia respectarii intocmai a dimensiunilor, formei si arhitecturii existente.

Art.3. UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari:

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 250 mp ADC,

genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa ora 22,00, produc poluare;

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en-gros;
- statii de intretinere auto;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- cresterea animalelor pentru subzistenta;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasamente de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente:
- orice lucrari de terasamente care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Art.4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Sunt considerate loturi construibile numai cele ce indeplinesc urmatoarele conditii:

a. sa aiba o suprafata minima de parcela de 150 mp pentru cladiri insiruite, respectiv de minim 200 mp pentru cladiri izolate sau cuplate;

b. sa aiba un front la strada de :

- minimum 8,00 m pentru cladiri insiruite;
- minimum 12,00 m pentru cladiri izolate sau cuplate.

c. in cazul parcelelor de colt, situat la intersectia a doua strazi, latimea minima a frontului la strada principala trebuie sa fie de 12,00 m (in cazul locuintelor cuplate - cu un calcan), respectiv de 15,00 m (in cazul locuintelor izolate - cu patru fatade).

Conditii de mai sus se aplica parcelelor cu forme geometrice regulate, cat si celor neregulate.

Art.5. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENT

-in raport cu caracterul strazilor existente cladirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu conditia sa nu lase aparente calcane ale cladirilor invecinate propuse a fi mentinute datorita valorii lor arhitectural urbanistice sau de intrebuintare.

-retragerile sau iesirile la nivelele de deasupra parterului in afara alinierii pot fi autorizate cu conditia sa se inscrie in tipologia si gabaritele constructiilor existente pe strada respectiva, in conditiile pastrarii unei distante de min. 4,50 m fata de nivelul terenului si avizarii documentatiei de catre Departamentul de Urbanism si Amenajarea Teritoriului.

-aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

-in cazul strazilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile cladiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplaseaza pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 m numai cu conditia ca cladirile adiacente sa fie retrase fata de limitele laterale ale parcelelor si sa prezinte fatade laterale; in cazul in care cladirile de pe parcelele adiacente prezinta calcane este obligatorie alipirea la acestea.

-in cazul strazilor cu fronturi continue sau discontinue retrase fata de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 m.

-balcoanele sau bow-windowurile pot depasi cu max. 0,90 m alinierea spre strada;

-cornisele pot iesi din alinierea strazii cu max. 1/10 din largimea strazii si fara a depasi 1,20 m

Amplasarea de garaje si functiuni tehnice si subterane este permisa pe intreaga suprafata a parcelei pana la limita propusa pentru domeniul public cu conditia asigurarii suprafetelor obligatorii

de spatii verzi cu un strat de pamant vegetal.

Art.6. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

-cladirile care adapostesc functiuni de interes general si locuinte si alcatuiesc fronturi continue prin alipirea de calcanele cladirilor invecinate vor fi dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim 20.00 m de la aliniament dupa care se vor retrage cel putin de una din limitele de proprietate putand ajunge astfel pana la max. 40.0 m lungime.

-cladirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci cand se cupleaza cu o cladire posibil de realizat pe parcela alaturata sau sa alipesc de calcanul unei cladiri alaturate protejate sau in stare buna si sunt indeplinite urmatoarele conditii:

*parcela alaturata este libera de constructii

*peretele realizat pe limita de proprietate atunci cand ramane vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeasi atentie si aceleasi materiale de finisaj ca si celelalte fatade.

-in cazul retragerii de la limita laterala de proprietate aceasta va fi minim 3,00 m pentru P+2 niveluri (atunci cand sunt orientate ferestre de la incaperi principale) si P+3 niveluri (atunci cand sunt orientate ferestre de la dependinte);

-se interzice construirea pe limita laterala a parcelei daca aceasta este si linia de separatie fata de o cladire publica dispusa izolat sau fata de o biserica. In acest caz se admite o retragere fata de limita parcelei de minim 4,00 m.

-cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurate la cornisa, dar nu mai putin de 5,00 m;

-se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei, cu exceptia cazului in care exista un calcan al unei cladiri principale, iar noua constructie se limiteaza la acoperirea acestuia;

-cladirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci cand se cupleaza cu o cladire posibil de realizat pe parcela alaturata sau se alipesc de calcanul unei cladiri alaturate protejate

-in cazul retragerii de la limita laterala de proprietate aceasta va fi de min. 3,0m

-balcoanele bow-windowurile deasupra strazii, trebuiesc retrase cu 1,0 m de la limita laterala de proprietate.

-proiectia balcoanelor si bow-windowurilor pe fatada respectiva nu trebuie sa depaseasca 1/3 din suprafata acesteia. Suprafata fatadei se considera socotind lungimea totala a fatadei proprietatii si inaltimea maxima reglementata pe strada respectiva.

-pe strazile cu distanta intre alinierea fatadelor sub 10.0 m, se admit balcoane pe fatada spre strada numai cand depasesc alinierea fatadelor cu cel mult 0,3 m

-se recomanda ca pentru respectarea intimitatii locuintelor, parapetul ferestrelor de pe fatadele laterale ale cladirilor din zona mixta cu alte functiuni decat locuinte, care sunt orientate spre locuintele de pe parcelele laterale, situate la mai putin de 10,0 m sa aiba parapetul ferestrelor la min. 1,20 de la pardoseala incaperilor.

Art. 7. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

-cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornise a celei mai inalte dintre ele;

-distanta se poate reduce la 1/4 din inaltime, dar nu mai putin de 3,00 m, numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala;

-in cazul adaugirii unui corp nou la o cladire existenta, noua constructie nu va ascunde elementele de arhitectura veche, de interes arheologic sau estetic, inscise in lista CMI sau descoperite in timpul lucrarilor. Se va urmarii dimpotriva punerea lor in valoare.

Art.8. CIRCULATII SI ACCESE

-parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3.50 m latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din

proprietatile invecinate. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Cand latimea accesului este mai mica de 3.5 m este obligatorie obtinerea avizului Brigazii de Pompieri Cluj.

-in cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj astfel incatsa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor, distanta dintre aceste pasaje masurate pe aliniament nu va depasi 30.00m;

-se pot realiza pasaje si curti comune private accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare, precum si pentru accese de serviciu;

-in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatii publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare.

-acelese trebuie indepartate cat mai mult posibil de intersectii.

-pentru o parcela alaturata mai multor drumuri (cazul unei parcele colt), accesul la drumul cu traficul cel mai intens poate fi interzis.

-in cazul drumurilor cu circulatie intensa, accesul la acesta a unei suite de parcele se poate prelua printr-un drum local.

-locuintele insiruite vor avea asigurat un acces in partea posterioara a parcelei de minim 2,5 m;

Art.9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

-stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

-autorizarea executarii constructiilor se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public. Suprafetele parcajelor se determina , conform cu Anexa 5 din cadrul Regulamentului general de urbanism.

Art.10 INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

In cadrul zonelor de locuit, autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu cel mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

- inaltimea maxima poate ajunge la P+2 etaje (10,00 metri);

-se admite un nivel mansardat inscris in volumul acoperisului, in suprafata de maxim 60% din aria construita.

Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

-cladirile noi sau modificate/reconstructie de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;

-se interzice realizarea unor mansarde false;

-garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaj si arhitectura cu cladirea principala;

-se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anezelor;

-orice interventie in zona protejata se vor aviza in conditiile legii;

-inlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;

-sunt interzise lucrari de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei

-descoperirea in cursul lucrarilor a unor fragmente de arhitectura veche (bolți, sculpturi, decoratii) necunoscute in momentul autorizarii trebuie declarata imediat emitentului autorizatiei conform prevederilor legale. Lucrarile nu vor putea fi continuate decat in masura in care ele nu vor prejudicia cercetarea, conservarea sau punerea in valoare a vestigiilor descoperite.

Art.12. CONDITIIDE ECHIPARE EDILITARA

-toate cladirile noi vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;

Apa potabila

Canalizare menajera

Canalizare pluviala

-la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

Rețele electrice, telefonie si CATV

-toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;

-se interzice dispunerea antenelor TV-satelir in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;

Gaze

Salubritate

In cazul constructiilor individuale, cu avizul organelor administratiei publice locale, se pot face derogari in urmatoarele conditii:

- realizarea unor solutii in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului;

Art.13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

-spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;

-spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu gazon si cu un arbore la fiecare 100 mp;

-se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

-minim 25% din suprafata parcelei va fi amenajata ca spatiu verde;

Art.14. IMPREJMUIRI

-imprejmuirile pe strada vor avea inaltimea de maxim 2,00 m din care un soclu opac;

-gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu inaltime de maxim 2,50 m.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. trebuie sa exprime limita maxima de suprafata, permis sa fie ocupata la sol de constructii. Prin constructii se inteleg:- cladiri

- anexe ale acestora

- suprafata cailor de acces si stationare

In mod practic, P.O.T. exprima cat din suprafata unei parcele este permis sa fie ocupata cu constructii, restul reprezentand spatii libere si plantate.

POT - maxim 20%

Art.16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. rezulta din raportul dintre totalul ariei construite desfasurate si suprafata terenului.

Prin asocierea P.O.T si C.U.T .se poate controla densitatea intr-o subzona functionala.

C.U.T. - maxim

1,2 mp Adc/mp, teren pentru P+2

0,9 mp Adc/mp, teren P+1

0,6 mp Adc/mp, teren pentru parter

In cazul mansardelor se admite o depasire a CUT proportional cu suplimentarea ADC cu maxim 0,75 din AC

V.	ZONA SPATII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECTIE, SPORT SI AGREMENT
-----------	---

GENERALITATI - CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spatii verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes municipal, spatii pentru sport si agrement cu acces limitat de apartenenta la cluburi sau contra cost, spatii plantate de protectie.

Sunt considerate paduri, terenurile acoperite cu vegetatie forestiera cu o suprafata mai mare de 0,25 ha (Legea nr. 26/1996 – CodulSilvic).

Spatiile verzi din cuprinsul municipiului Dej prezinta o serie de particularitati si diferentieri, functie de:

- situarea in oras

*spatii verzi publice cu acces nelimitat sau specializate

*spatii verzi situate in zona semicentrala

*spatii verzi situate la periferie

- gradul de protectie

*spatii verzi protejate

*spatii verzi situate in afara perimetrului de protectie

- dimensiuni

*spatii verzi de tip gradina sau parc

*spatii verzi de tip scuar

*spatii verzi de tip fasie plantata de insotire cu suprafata variabila de la caz la caz - asigurand, prin plantare mai consistenta si amenajari ambientale locale, legaturile necesare intre diferitele elemente naturale, pentru ecologizarea si ameliorarea cadrului de viata.

- profilul functional

*spatii verzi de agrement, promenada, insotire trasee pietonale

*parcuri de distractii specializate

*complexe si baze sportive

*perdele de protectie (infrastructura edilitara, cai majore de comunicatie, sanitare)

- accesibilitate

*spatii verzi publice cu acces nelimitat;

*spatii verzi publice cu acces limitat de apartenenta la cluburi sau baze sportive

*spatii verzi in incinte private

V. - ZONA SPATII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECTIE, SPORT SI AGREMENT

[V.1.-(V.1.a., V.1.b.); V.2.; V.3.-(V.3.a., V.3.b., V.3.c.); V.4.]

V.1. - SUBZONA SPATIILOR VERZI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT.

V.1.a. - Subzona spatilor verzi cu acces public nelimitat, care cuprinde parcuri, gradini publice orasenesti si de cartier, scuaruri, plantatii de aliniament ale arterelor principale sau secundare, fasii plantate publice, amenajari locale ambientale.

V.1.b. - Subzona spatilor verzi cu acces public nelimitat care cuprinde amenajari sportive din zone rezidentiale;

V.2. - SUBZONA SPATIILOR VERZI AMENAJATE PENTRU AGREMENT

V.2.a. - Subzona spatilor verzi amenajate, perdele de protectie, sport si agrement, cuprinzand complexe si baze sportive;

V.3. - SUBZONA SPATIILOR VERZI PENTRU PROTECTIE

V.3.a. - Subzona spatilor verzi pentru protectia cursurilor de apa si a zonelor umede;

V.3.b. - Subzona spatilor verzi, paduri si plantatii forestiere de protectie a versantilor;

V.3.c.- Subzona spatiilor verzi pentru protectie;
V.4. - SUBZONA PENTRU SPATII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECTIE, SPORT SI AGREMENT, CU ACCES PUBLIC NELIMITAT, CUPRINZAND REZERVATIA BOTANICA PADUREA BUNGAR;

UTILIZARI FUNCTIONALE

Art.1. UTILIZARI ADMISE

- amenajari de parcuri, scuaruri
- amenajari pentru sport si recreere
- perdele de protectie:
 - *spre caile de comunicatie rutiere sau feroviare
 - *intre zonele functionale incompatibile
- mentinerea, intretinerea si amplificarea spatiilor verzi naturale existente in intravilan.

*sunt admise numai functiunile de spatiu plantat public, constand in:

- spatii plantate;
- mobilier urban, amenajari pentru joc si odihna;
- parcaje;
- amenajari pentru sport si recreere;
- perdele de protectie :
 - * spre caile de comunicatie rutiere
 - * intre zonele functionale incompatibile

-sunt admise numai functiunile de spatiu plantat public constand in:

- spatii plantate
 - circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate
 - mobilier urban, amenajari pentru joc si odihna
 - constructii pentru expozitii, activitati culturale, alimentatie publica si comert;
 - adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere
 - parcaje
 - sunt admise amenajari pentru practicarea sportului in spatiidescoverite
 - nu se admit nici un fel de interventii care depreciaza caracterul spatiului plantat protejat sau
- modificarea proiectului initial
- sunt admise constructiile si instalatiile specifice conform proiectelor legal avizate;
 - parcuri, cu conditia existentei unui P.U.D./P.U.Z. aprobat
 - perdele de protectie, cu conditia ca intre zonele industriale poluante sau agro-industriale si zonele de locuit sa se utilizeze specii rezistente la nocivitati.
 - pentru orice constructie se va solicita in mod obligatoriu indicarea in planul care insoteste cererea de autorizare a construirii, a modului de tratare a spatiilor ramase libere, in special a celor vizibile de pe circulatiile publice

Art.2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- orice interventie necesita documentatii specifice aprobate de organele competente in conformitate cu prevederile legale;
- pentru toate menajările propuse, functionarea acestora este conditionata de prepararea hranei in locuri amenajate (vatra de foc. grill) cu combustibil solid (carbune).
- ocuparea definitiva de terenuri din fondul forestier, in alte scopuri decat cele silvice – cu sau fara defrisarea padurii, se aproba potrivit legii.
- ocuparea definitiva de terenuri din fondul forestier, se face de regula, pe baza de schimb (conf. Codului Silvic). Terenurile preluate, trebuie sa fie apte a fi impadurite si echivalente ca suprafata si bonitate. Prin schimburile efectuate, fiecare teren dobandeste situatia juridica a celui pe

care-l inlocuieste. Inregistrarea in evidentele de cadastru general este obligatori, pentru ambele parti.

-autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenuri cu destinatie forestiera, proprietate publica, este permisa cu avizul institutiei abilitate in acest sens.

Art.3. UTILIZARI INTERZISE

- orice fel de constructii cu caracter definitiv.
- orice fel de lucrari sau tipuri de exploatare a terenului care pot conduce la degradarea peisajului, disparitia vegetatiei si poluarea vizuala.
- In cadrul zonei sportive se vor elibera autorizatii numai de reparatii si intretineri curente a bazelor existente, iar pentru constructii noi se vor elibera autorizatii cu conditia pastrarii functiunilor
- se interzice orice interventie care contravine legilor si normelor in vigoare;
- se interzic orice schimbari ale functiunilor spatiilor verzi publice;
- se interzice conversia grupurilor sanitare in spatii comerciale;
- se interzice localizarea tonetelor si tarabelor prin decuparea spatiilor plantate adiacente trotuarelor.
- nu se admit nici un fel de interventii care depreciaza caracterul zonei protejate;
- este interzisa in perimetrul de protectie amplasarea de obiective si desfasurarea de activitati cu efecte daunatoare asupra vegetatiei si amenajarilor
- se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale abilitate;
- se interzic excavarile la baza versantului si saptaturile in taluz.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

- suprafata ocupata de cladiri si circulatie sa nu depaseasca cumulativ 15% din suprafata;
- ca aspect exterior, cladirile, prin localizare, dimensiuni sau aspect, sa nu afecteze situl peisagistic.

La emiterea autorizatiei de constructie se va conditiona mentinerea spatiilor verzi si plantate existente, sau creerii de altele noi in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform Regulamentului General de Urbanism.

Art.4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii
- se interzice orice schimbare a configuratiei parcelarului propus, prin comasari sau subimpartiri, fara elaborare PUD
- spatiile verzi publice pentru picnic vor avea imprejmuiiri din gard viu, ce vor asigura 3 mp/vizitator

Art.5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- nu se pot amplasa cladiri in zonele verzi
- amplasarea amenajarilor pentru picnic fata de aliniament vor respecta o distanta de min. 5 m, fata de gardul viu propus.

Art.6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- nu este cazul

Art.7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- nu este cazul

Art. 8. CIRCULATII SI ACCESE

Accese carosabile:

- se interzice accesul cu autoturisme in zona de agrement la sfarsitul de saptamana.

-se vor prevedea alei carosabile (min. 7,00 m latime) si parcaje ;
-pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, pentru salvare sau salubritate.

-accesele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

-se va asigura accesul din circulatiile publice a aleilor ocazional carosabile (pentru intretinere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale;

Accese pietonale:

-accesele pietonale (3,5 m latime) vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia accidentala a autospecialelor pentru interventii in caz de incendiu, salvare, salubritate si a persoanelor cu handicap, care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) – conform prevederilor NP 051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%.

-toate caile pietonale vor avea latime libera de minim 1,00 m latime, cu conditia asigurarii, la intersectii si schimbare de directie, a unui spatiu de 1,50 x 1,50 m pentru manevra scaun rulant si inaltimea de max. 0,20 m;

-inaltimea libera de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de min. 2,10 m;

-trotuarele vor fi intrerupte in dreptul iesirilor din parcaje;

-stratul de uzura, al cailor pietonale, va fi astfel rezolvat, incat sa impiedice alunecarea, chiar si in conditii de umiditate;

-panta cailor pietonale va fi in profil longitudinal max. 5%, iar in profil transversal max. 2%.

-denivelarile admise pe traseul pietonal (daca nu pot fi evitate) sunt de max. 2,5 cm;

-rostrurile dintre dalele pavajului , sau orificiile de la gratarele pentru ape pluviale, vor fi de max. 1,5 cm;

Parcaje:

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conf. Normativului P 132/1993:

-4 parcari /10 paturi pensiune;

-1 parcare / 5 locuri la masa alimentatie publica

- -1 parcare / 30 locuri teren sport;

- - 2 locuri de parcare pentru autocare.

-iesirile din parcaje trebuie bine marcate si semnalizate, astfel incat sa fie vizibile in orice conditii atmosferice.

Locuri de joaca:

Necesarul de spatii de joaca va fi dimensionat pe categorii de varsta, pentru grupele:

-sub 3 ani – 150-200mp;

-3-6 ani – 0,20 mp/locuitor;

-6-10 ani – 0,40 mp/locuitor;

-10-14 ani – 0,70 mp/locuitor.

Art.9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

-parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice conform normelor specifice si proiectelor de specialitate legal aprobate;

Art.10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

-nu este cazul

Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

-conform studiilor de specialitate avizate conform legii

-se recomanda adecvarea arhitecturii cladirilor la caracterul diferitelor categorii de spatii plantate;

-aspectul exterior al amenajarilor – vatra de foc – va fi cladita din piatra si va fi dotata cu cos de gunoi, lampadar si cistea de apa.

Art.12. CONDITII DE CHIPARE EDILITARA

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii
- se recomanda extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice in bazine decorative pentru a fi utilizate pentru intretinerea spatiilor plantate;
- autorizarea amenajarilor de picnic, neechipate (cos de gunoi, lampadar si cisma de apa) este interzisa.

Art.13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- plantatiile inalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spatii plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel putin un arbore la patru locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de 1,20 m inaltime;
- se recomanda, din considerente ecologice si de economisire acheltuielilor de intretinere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate conditiilor climatice;
- spatiile verzi pentru picnic vor fi plantate cu gazon.

Art.14. IMPREJMUIRI

- conform normelor specifice existente; se recomanda in intravilan imprejmuiri transparente de 2,00 m inaltime din care un soclu opac de 0,60 m dublate de gard viu;
- spre deosebire de parcurisi gradini, scuarurile si fisiile plantate nu vor fi ingradite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,60 m inaltime, fie prin borduri in lungul carora, pe o distanta de minim 0,5 m terenul va fi coborat cu minim 0,10 m, sub nivelul partii superioare a bordurii pentru a impiedica poluarea cu praf provocata de scurgerea pamantului pe trotuare;
- spatiile amenajate pentru picnic vor fi imprejmuite cu gard viu, cu inaltimea de 0,90 m, pentru crearea de spatii intime.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- V.1.a., V.1.b., V.3.a., V.3.b., V.3.c., V.4. - POT cu constructii, circulatii, platforme = max. 15% cu exceptia spatiilor protejate care se mentin conform proiectului initial;
- V.2.a. - POT cu constructii, circulatii, platforme = max 30 %

Art.16. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI CUT)

- V.1.a., V.1.b., V.3.a., V.3.b., V.3.c., V.4. - CUT maxim 0,2 mp/ADC/mp.teren, cu exceptia spatiilor plantate protejate care se mentin conform proiectului initial
- V.2.a. - CUT maxim 0,35 mp/ADC/mp teren sau conform normelor specifice in vigoare si PUZ avizat conform legii

I.D. ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE

GENERALITATI - CARACTERUL ZONEI

*Pentru toate platformele industriale va fi necesara elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale.

In cadrul zonei industriale propuse se disting parcurile industriale care grupeaza unitati de productie industriala nepoluante si depozite situate in spatiu plantat.

I.D.1. - SUBZONA ACTIVITATILOR PRODUCTIVE SI DE SERVICII

I.D.1.a. - Subzona unitatilor productive industriale si de servicii cuprinzand subzona unitatilor industriale si de servicii nepoluante;

I.D.1.b. - Subzona unitatilor industriale si de servicii cuprinzand subzona de reconversie in zone industriale si de servicii nepoluante;

I.D.1.c. - Subzona unitatilor productive si de servicii cuprinzand subzona unitatilor industriale si de servicii nepoluante propuse;

I.D.2. - ZONA ACTIVITATILOR PRODUCTIVE DISPERSATE

I.D.2.a. - Subzona unitatilor productive si de servicii cuprinzand subzona unitatilor productive ce se mentin;

UTILIZARE FUNCTIONALA

Art.1. UTILIZARI ADMISE

- activitati productive industriale, agroindustriale si depozitare in subzonele -I.D.1.+I.D.2.
- activitati productive nepoluante desfasurate in constructii agro-industriale mari, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor, cercetare agroindustriala care necesita suprafete mari de teren. Cuprind suprafete de parcare pentru angajati, accese auto sigure si suficiente spatii pentru camioane - incarcat, descarcat si manevre; In mod obisnuit sunt permise activitati care necesita spatii mari in jurul cladirilor si care nu genereaza emisii poluante.
- activitati industriale productive de diferite profile, avand in general marimi mari si mijlocii;
-se admit:
 - activitati industriale productive si de servicii, IMM desfasurate in constructii industriale mari si mijlocii, distributia si depozitarea bunurilor materiale produse, cercetarea industriala care necesita suprafete mari de teren;
 - servicii pentru zona industriala, transporturi, depozitare comerciala, servicii comerciale legate de transporturi si comerciale;
 - se admit activitati productive desfasurate in constructii industriale mici si mijlocii, destinate productiei, distributiei si depozitarii bunurilor si materialelor, cercetarii industriale si anumitor activitati comerciale care nu necesita suprafete mari de teren;
 - parcaje la sol si lumtietajate
 - statii de intretinere si reparatii auto
 - statii de benzina
 - comert, alimentatie publica si servicii personale
 - locuinte de serviciu pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unitatilor

Art.2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- activitatile actuale vor fi permise in continuare cu conditia diminuarii cu cel putin 50% a poluarii actuale in termen de 5 ani; extinderea sau reconversia activitatilor actuale va fi permisa cu conditia sa nu agraveze situatia poluarii;
- se admite depozitarea comerciala si comert in suprafata maxima de 3000 mp ADC/unitata si sau amplasament. In cazul conversiei partiale sau abandonarii profilului actual pot fi realizate in loc gazaje si parcaje publice supraetajate;
- in cazul conversiei functionale se recomanda reabilitarea si adaptarea cladirilor industriale abandonate;
- In cazul conversiei functionale se recomanda identificarea si eliminarea surselor remanente

de poluare si contaminare a solului;

-se interzice localizarea activitatilor poluante si care prezinta risc tehnologic si se interzice amplasarea locuintelor cu exceptia locuintelor de serviciu;

-intreprinderi industriale, cu conditia existentei unui PUD aprobat in subzonele (platforma industriala Sud) si (zona industriala Nord)

-dezvoltarile si amplasarea de noi capacitati in cadrul si interiorul limitelor existente, marcate pe desenul fiecarei UTR in parte, cu conditia existentei unei documentatii de urbanism aprobate si a avizului de mediu,

Art.3. UTILIZARI INTERZISE

-unitati care prezinta pericol tehnologic sau a caror poluare depaseste limitele parcelei.

-amplasarea spre DN, DJ sau CF a activitatilor care prin natura lor au un aspect dezagreabil.

Astfel de unitati vor fi amplasate retras de principalele cai de circulatie si mascate prin perdele de verdeata.

-locuinte, dotari social-culturale;

-interdictii definitive de construire – se stabilesc pentru terenurile cu riscuri geografice de intensitate mare (alunecari) sau traversate de LEA, pe o banda de protectie cu o latime prevazuta de normele de profil.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Art.4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

-in cazul platforme industriale si de depozitare Sud si a zonei industriale Nord, dimensiunea parcelelor (incinte industriale) forma acestora si accesele, se vor stabili in cadrul PUD sau PUZ ce se va elabora pentru respectiva zona.

-in cazul amplasamentelor izolate, in functie de necesitatile tehnologice si normele specifice in domeniu.

-pentru a fi construibile, parcele vor avea o suprafata minima de 1000 mp si un front minim la strada de 50,00 m.Parcelele cu dimensiuni si suprafte mai mici decat cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activitati productive. Dimensiunile se pastreaza si in cazul parcelelor noi aparute prin diviziunea unor parcele anterioare.

Art.5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

-unitatile industriale ce se vor amplasa in cadrul subzonelor I.41 si I.47 vor respecta ideea asigurarii coerentei fronturilor stradale prin luarea in considerare a situatiei vecinilor imediati si a caracterului general al strazii.

-fata de aliniament, in cazul terenurilor virane, unde fronturile la strada sunt libere, in cazul subzonelor mentionate, constructiile vor fi retrase cu 6,0 m.

Art.6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI

-pentru toate cladirile din subzonele I.D.1+I.D.2. se impune o distanta minima obligatorie fata de limita parcelei egala cu H/2, dar nu mai putin de 4,0 m.

In cazul in care parcela invecinata este ocupata cu locuinte, distnta minima se majoreaza cu 6,0 m.

-se interzice cuplarea cladirilor industriale de productie cu cladirile de locuit, chiar daca acestea prezinta calcane.

-in cazul unor interventii in cadrul incintelor industriale care isi pastreaza functiunea dominanta existenta, retragerile de la aliniament se vor stabili prin documentatii PUZ

Art.7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

De regula, fluxul tehnologic determina planul general al incintelor industriale, conform proiectelor de specialitate, deci amplasarea constructiilor unele fata de altele.

In plus, distanta dintre cladirile de pe aceeasi parcela, trebuie sa fie suficienta pentru a permite intretinerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. De asemenea nu trebuie sa rezulte nici un inconvenient in deplina functionabilitate a respectivelor cladiri: iluminare naturala insorire, salubritate, securitate, etc.

Distanta minima obligatorie intre corpurile distincte de cladiri de pe aceeasi parcela va fi de H/2 (jumatate din inaltimea la cornisa) dar nu mai putin de 4,0 m.

-cladirile pot fi alipite de constructiile de pe parcelele alaturate cu functiuni similare, situate pe limita de proprietate, in cazul in care acestea nu prezinta incompatibilitati (trepidatii, risc tehnologic;

-se vor respecta distantele minime egale cu jumatate din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 6,00 m fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fatadele laterale orientate spre alte unitati teritoriale de referinta (in special servicii publice si locuinte) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 m dela nivelul solului.

-in cazul unor interventii in cadrul incintelor industriale care isi pastreaza functiunea dominanta existenta, retragerile de la aliniament se vor stabili prin documentatii PUZ

-in toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si de alte norme tehnice specifice.

Art.8. CIRCULATII SI ACCESE

Toate cladirile trebuie sa aiba in mod obligatoriu asigurat accesul dintr-o cale de circulatie publica, corespunzatoare pentru a permite actiunea mijloacelor de interventie in caz de incendiu.

Accesele in subzona I.41, in cazul actualelor zone libere, se vor rezolva prin documentatiile de urbanism ce se vor elabora odata cu solicitarile de noi amplasamente

Art.9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

-stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii-reparatii, cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice, fiecare unitate avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare si intorcere;

-in spatiile de retragere fata de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu conditia inconjurarii acestora cu un gard viu avand inaltimea de minimum 1,20 m.

Art.10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

In zona industriala Sud, inaltimea constructiilor nu este limitativa, fiind in totalitate dirijata de fluxul tehnologic.

In cazul unitatilor dispersate pe teritoriul orasului, fara un grad de poluare care sa depaseasca incinta proprie, si care au fost mentinute pe amplasament, eventualele dezvoltari, in cazul inaltimii constructiilor vor avea avizul compartimentului de specialitate din cadrul Consiliului local. Nu se recomanda inaltimi mai mari de 15,0 m.

Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Noile constructii propuse a se amplasa in zona industriala si in incintele agro-industriale existente, vor avea un aspect exterior ce nu contravine functiunii, se incadreaza si nu depreciaza aspectul general al zonei.

-volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;

-fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;

Art.12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- apa potabila

-toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa

-in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa.

- canalizare menajere

-toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate , inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje si platforme exterioare;

- canalizare pluviala

- retele electrice, telefonice si CATV

-gaze

-salubritate

Autorizarea de noi constructii este permisa numai daca exista posibilitata racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

Procesele tehnologice specifice conditioneaza restul echiparii edilitare.

Art.13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

-suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;

-se vor prevedea plantatii inalte in lungul limitelor incintelor care reprezinta totodata linii de separatie fata de alte subzone si unitati teritoriale de referinta;

Art.14. IMPREJMUIRI

imprejmuirile spre strada vor fi transparente, cu inaltimi de minim 2,00 metri din care un soclu de 0,60 m, si vorfi dublate cu un gard viu. In cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la 2,50 metri distanta, cu un al doilea gard transparent de 2,50 m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati arbori si arbusti;

-portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite sationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta, pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice;

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI(POT)

In cazul incintelor industriale si agro-industriale, respectivii coeficienti sunt in functie de profilul obiectivelor, de tehnologiile folosite (pe verticala sau pe orizontala) si ca atare, vor fi stabiliti in cadrul proiectelor de specialitate.

Cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul Consiliului local, in cazul unitatilor in care fluxul tehnologic nu determina respectivii coeficienti, se recomanda:

POT - max. 50%

Art.16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT - max. 1,5 mp.Ad/mp teren

A1 - SUBZONA TERENURILOR ARABILE, VII, PASUNI, LIVEZI SITUATE IN INTRAVILAN

GENERALITATI - CARACTERUL ZONEI

Zona unitatilor agricole reprezinta terenurile rezervate actualelor sau viitoarelor unitati productive agro-zootehnice.

Funcțiunea dominantă: - activități economice cu caracter agro-zootehnic și de servicii a populației.

Funcțiuni complementare: -circulație pietonală și carosabilă, spații verzi de protecție, sedii de firmă, comerț, alimentație publică.

UTILIZAREA FUNCTIONALA

Art.1. UTILIZARI ADMISE

-toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului regulament.

- unitati agricole
- unitati de depozitarea
- construcții tehnico-edilitare și rețele
- servicii, comerț
- drumuri, accese, parcaje, garaje

Art.2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

-deoarece nu se cunoaște de pe acum profilul viitoarelor unitati agro-zootehnice, terenurile rezervate acestora vor putea fi ocupate numai pe baza unui PUD.

-pentru utilizările admise se va obține acordul de mediu.

În cazul unitatilor zootehnice cu capacitati mai mari , se vor elabora studii de impact asupra mediului, pe baza carora se va elibera acordul sau autorizatia de mediu.

-întreprinderi agricole, în interiorul limitelor marcate pe desenul fiecărei UTR în parte, cu condiția existenței unei documentații de urbanism aprobate și a avizului de mediu.

Art.3. UTILIZARI INTERZISE

-locuințe, dotări social-culturale.

Interdicții temporare de construire se stabilesc pentru teritoriile prevăzute în cadrul PUG a fi analizate prin PUZ sau PUD care să stabilească reguli precise de construire, specifice zonei.

Interdicții temporare de construire se stabilesc și pentru terenurile cu riscuri geografice de intensitate mare(alunecări) sau traversate de LEA, pe o bandă de protecție cu o lățime prevăzută de normele de profil.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure iluminatul natural optim.

Art.4. CARACTERISTICIALE PARCELELOR

-dimensiunile parcelelor pe care vor putea fi amplasate unitati agro-zootehnice, se vor stabili în funcție de profilul și capacitatea unitatii, prin PUD (min. 3000 mp), astfel încât să asigure, pe lângă buna desfășurare a procesului tehnologic, suprafețele necesare acceselor, parcajelor și spațiilor verzi.

-construcțiile care aparțin aceluiași agent economic se vor amplasa pe cât posibil grupate în cadrul aceleiași clădiri, în scopul asigurării unui procent cât mai favorabil de ocupare a terenului (max. %).

Art.5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

-noile amplasamente de obiective cu caracter agricol, sau agro-industrial, vor fi retrase fata de aliniament cu cel putin 10,0 m.

Art.6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI

-amplasarea constructiilor in interiorul parcelei se va face cu respectarea distantelor minime fata de limitele laterale si posterioare (20,00 m fata de limitele principala si posterioara, 10,00 m fata de limitele laterale ale parcelei), precum si a distantei minime intre cladiri, necesare interventiilor in caz de incendiu (3,00 m).

Art.7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Art.8. CIRCULATII SI ACCESE

Amplasarea fata de drumurile publice a constructiilor ce adapostesc obiective industrial agrare va avea in vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil de serviciu si a parcajelor necesare in functie de specificul obiectivului, fara a stanjeni circulatia pe drumul public.

Parcajele vor fi realizate fara ocuparea spatiului public, conform normelor.

Unitatile agro-zootehnice vor fi prevazute cu parcaje, dupa cum urmeza:

-1 loc de parcare / 100 mp S desfasurata constructie.

Art.9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Art.10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Inaltimea constructiilor se reglementeaza prin PUD, fiind determinata de procesul tehnologic.

Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

In vederea asigurarii unui aspect exterior corespunzator al constructiilor, se interzice utilizarea materialelor perisabile la invelitori si finisajele exterioare.

Arhitectura va fi in concordanta cu tehnologia respectiva.

Art.12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate constructiile nou realizate vor fi in mod obligatoriu racordate la retelele publice de echipare edilitara existente.

Art.13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Fermele agro-zootehnice vor fi separate de drumurile publice si de celelalte functiuni (locuire, servicii, etc.) prin perdele de protectie.

Art.14. IMPREJMUIRI

Precelele vor putea avea imprejmuiiri opace din materiale rezistente sau din gard viu, cu inltime de maximum 2,00 m. Spre strada principala, suprafata imprejmuirii va fi tratata decorativ. Toate unitatile agro-zootehnice vor fi obligate sa planteze perdele verzi de protectie, care vor dubla imprejmuirea pe toate laturile – min. 20% din S teren.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI(POT)

Procentul maxim de ocupare a terenului in cadrul parcelelor care cuprind obiective de productie este de %

Art.16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT max.

C.c.	ZONA DE CAI DE COMUNICATII
-------------	-----------------------------------

C.c.P. - ZONA CAI COMUNICATII PIETONALE

C.c.R. - ZONA CAI COMUNICATII RUTIERE

C.c.F. - ZONA CAI COMUNICATII FERROVIARE

C.c.N. - ZONA CAI COMUNICATII NAVALE

GENERALITATI - CARACTERUL ZONEI

-Zona cailor de comunicare si a constructiilor aferente, cuprinde subzonele:

*cai pietonale C.c.P.

*cai rutiere C.c.R.

*cai feroviare C.c.F.

*cai navale C.c.N.

UTILIZAREA FUNCTIONALA

Funcțiunea dominantă este circulația (mijloacelor de transport auto, biciclistilor și pietonilor) sau staționarea rutieră.

Zona strazilor include partea carosabilă, acostamentele, santurile, rigolele, trotuarele, spațiile verzi, pistele pentru cicliști, suprafețele adiacente pentru parcaje, staționari sau opriri, precum și suprafețele de teren necesare amplasării anexelor acestora. Pe sectoarele de strazi fără canalizare, scurgerea apelor trebuie asigurată prin santuri amenajate.

Funcțiuni complementare: perdele de protecție, rețele tehnico-edilitare, mobilier urban, locuri de joacă pentru copii.

Art.1. UTILIZARI ADMISE

- unitati ale întreprinderilor de transporturi teritoriale;
- garaje publice;
- parcaje publice;
- întreaga rețea de strazi din intravilan aparținând domeniului public;
- constructii și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport turice legate de transportul în comun și de funcțiuni de transport de marfă precum și servicii anexe aferente;
- echipamente publice reclamate și compatibile cu terenurile destinate activității feroviare;
- lucrări de terasamente.
- instalații, constructii și depozite necesare funcționării serviciilor feroviare
- servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare;
- lucrări de terasamente și spații aferente necesare funcțional și pentru siguranța transportului feroviar;
- lucrări de terasamente și plantații necesare ameliorării aspectului peisagistic

Art.2. UTILIZARI AMISE CU CONDITII

-încintele unităților destinate transporturilor și garajele publice, vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie;

-se impune delimitarea clară (garduri, sau garduri vii) a terenului aferent activității feroviare, în conformitate cu regulile de securitate feroviara.

-pentru toate construcțiile de strazi, alei, parcuri, locuri de odihnă propuse, amplasarea acestora este condiționată de existența SF și PT;

-pentru toate amenajările de locuri de joacă pentru copii, propuse, amplasarea acestora este condiționată de PUD.

-conform studiilor de specialitate;

Art.3. UTILIZARI INTERZISE

- cuplarea constructiilor de profil cu cladiri de locuit;
- instalarea de chioscuri pe domeniul public.
- se interzice orice utilizare care afecteaza buna functionare si diminueaza posibilitatea ulterioara de modernizare sau extindere;
- orice constructie definitiva sau provizorie care ar putea afecta zona de siguranta a strazii (cate 10,00 m din ax pe ambele parti) sau a aleii (cate 7,00 m din ax pe ambele parti).
- amplasarea fata de caile de comunicatie a constructiilor sau perdelor de protectie se va face astfel incat sa nu fie periclitata vizibilitatea participantilor la trafic;
- realizarea de strazi, alei, platforme, fara rigole pentru scurgerea apelor pluviale este interzisa.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

-pentru toata zona Cc, caracteristicile parcelei (loturilor), amplasarea constructiilor, regimul de inaltime si indicatorii maximi de control, conform necesitatilor tehnice si normelor specifice, cu respectarea amenajarilor propuse in proiectele de specialitate.

-aspect exterior:

*noile cladiri ce se vor amplasa, precum si amenajarea celor existente, sa nu afecteze (mod de amplasare, dimensiuni, aspect) caracterul zonei in care se inscrie;

*sa se realizeze o amenajare minioma peisagistica pe intreg traseul zonei feroviare care are contact cu intravilanul orasului.

-organizarea incintelor sa tina seama de frontul prezentat catre drumurile publice.

-parcajele publice sa fie plantate si inconjurate de garduri vii.

La stabilirea limitei proprietatilor vor fi avute in vedere si precizarile din "Normele tehnice privind proiectarea si amplasarea constructiilor, instalatiilor si panourilor publicitare in zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte si tuneluri rutiere", prin care, la amplasarea instalatiilor, constructiilor si a gardurilor, se mentioneaza ca trebuie asigurat spatiul necesar pentru largirea partii carosabile cu cel putin inca o banda de circulatie.

La proiectarea drumurilor se vor avea in vedere masuri de sporire a securitatii rutiere prin:

-rezervarea unor benzi de circulatie speciale pentru transportul in comun;

-separarea fluxului auto de cel pietonal;

-realizarea iluminatului public in intravilanul localitatilor;

-crearea de piste speciale pentru biciclisti separat de fluxul auto;

Amenajarile privind asigurarea circulatiei vor fi fundamentate prin studii de trafic pe ansamblul retelei stradale, tinand seama de traficul de perspectiva generat atat de dezvoltarea in perimetrul actual cat si de cel generat de zonele de dezvoltare.

Pentru drumurile nationale deschise traficului international, se va urmari respectarea elementelor profilului transversal, cu rezervarea de spatii suficiente pentru asigurarea conditiilor specifice acestor drumuri.

Se va analiza si trata problema scurgerii apelor pluviale cu asigurarea de santuri sau rigole

Art.4. CARACTERISTICIALE PARCELELOR

Strazile se clasifica in patru categorii, in functie de numarul benzilor de circulatie ale partii carosabile:

-categoria I, cu sase benzi de circulatiei

-categoria II, cu patru benzi de circulatiei

-categoria III, cu doua benzi de circulatiei

-categoria IV, cu o banda de circulatiei

Rolul functional si categoria strazii se stabilesc in cadrul studiului de circulatie al localitatii, in care se precizeaza:

-rețeaua principală de circulație, compusă din străzi de categoria I și II, care asigură legături interzonale în comun, transport greu tehnologic, penetrațiile și tranzitul prin localitate; în rețeaua principală de circulație se includ și străzi de categoria III, în cazul în care acestea preiau unele dintre funcțiile enumerate mai sus.

-rețeaua secundară de circulație, compusă din străzi de categoria III și IV, care asigură accesul și legăturile locale;

-rețeaua de dotări a circulației, compusă din parcaje, stații de transport în comun, stații de întreținere și alimentare a autovehiculelor, etc.

Rețeaua de circulație a localității trebuie proiectată astfel încât să se asigure realizarea numai a relațiilor admise între diferite categorii de străzi care se pot intersecta.

Viteza de bază se poate stabili în raport cu categoria străzii, intensitatea medie a circulației și condițiile locale.

Strazile de deservire locală care se infundă și au lungimea mai mare de 50 m, se prevăd la capăt cu amenajări pentru întoarcerea autovehiculelor: platforme, bucle sau teuri.

Pe străzi cu o singură bandă de circulație se prevăd largiri ale părții carosabile necesare întâlnirilor și depășirilor de autovehicule. Aceste largiri se amenajează ca o a doua bandă de circulație de 10...15 m lungime și se amplasează la intervale de 100 m, în aliniamente, precum și în curbele cu vizibilitate mică de 50 m.

Gabaritul de liberă trecere al străzilor trebuie să asigure spațiul liber cu următoarele dimensiuni: înălțimea de 5,00 m și lățimea egală cu lățimea părții carosabile plus câte 0,5 m în părțile laterale.

La delimitarea parcelelor destinate amplasării unor construcții, care presupun acces la drumul național se va avea în vedere rezervarea unor suprafețe de teren necesare amenajării de drumuri colectoare astfel încât să nu se creeze noi intersecții la nivel cu drumul național.

Intersecțiile drumurilor colectoare cu DN vor fi amenajate conform "Normativ pentru amenajarea la același nivel a intersecțiilor drumurilor publice din afara localităților".

Art.5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Amplasarea cladirilor fata de aliniament va respecta zonele de siguranta fata de caile de comunicatie:

-10 m din axul strazii, pe ambele parti;

- 7 metri din ax alee pietonala sau de biciclisti, pe ambele parti.

-autorizarea cladirilor noi este posibila numai in baza PUZ aprobat;

-cladirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament in cazul in care pe strada respectiva majoritatea cladirilor mai noi se afla in aceasta situatie sau se vor retrage la o distanta de minim 6,00 metri in cazul in care fronturile dominante noi sunt retrase de la strada;

-incalzul incintelor tehnice se recomanda retrageri ale cladirilor de la aliniament la o distanta de minim 10,0 metri pe strazile de categoria I si II si de minim 8,0 metri pe strazile de categoria III;

-distanta intre gardurile sau constructiile situate de o parte si de alta a drumurilor va fi de minimum 26 m pentru drumurile nationale, de minimum 24 m pentru drumurile judetene si de minimum 20 m pentru drumurile comunale.

Art.6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI

-distanta fata de limitele parcelei va fi de minim jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de 6,0 metri;

-conform studiilor de specialitate

Art.7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

-in toate cazurile se vor respecta normele specifice;

-pentru cladiri de birouri sau incinte pentru care nu sunt norme specifice, distanta minima

dintre cladiri va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 6,00 metri; distanta de mai sus dintre cladiri se poate reduce la jumatate daca nu sunt accese in cladire si nu sunt ferestre care lumineaza incaperi in care se desfasoara activitati permanente;

-conform studiilor de specialitate;

Art.8. CIRCULATII SI ACCESE

Accese carosabile:

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii sin caz de incendiu.

In cazul constructiilor ce formeaza curti interioare, accesul vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o latime de min. 3,80 m si o inaltime de min. 4,20 m.

Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

Se va asigura accesul in incinte numai direct dintr-o circulatie publica.

Accese pietonale:

Trotuarele se prevad, separat de partea carosabila printr-o fasie libera rezervata pentru amplasarea pomilor, a instalatiilor subterane, a stalpilor de iluminat si de telecomunicatii.

Fasia libera are latimea de:

-2,00 m la strazile de categoria I

-1,50 m la strazile de categoria II

-1,40 m la strazile de categoria III, dar numai in cazul cand distanta dintre fronturile constructiilor de pe partile laterale ale strazilor permit prevederea fasiilor libere; In caz contrar, trotuarele sunt adiacente partii carosabile.

In profil longitudinal declivitatea trotuarului urmareste, de regula, declivitatea partii carosabile. Declivitatea maxima a trotuarelor este de 6% in cazul intensitatii de circulatie mai mare de 1000 pietoni pe ora si 8% pentru intensitati mai mici. Cand declivitatea strazii depaseste 6% respectiv 8% trotuarele se amenajeaza in trepte.

Stratul de uzura, al cailor pietonale, va fi astfel rezolvat, incat sa impiedice alunecarea, chiar si in conditii de umiditate.

Denivelarile admise pe traseul pietonal (daca nu pot fi evitate) sunt de max. 2,5 cm;

-rostrurile dintre dalele pavajului, sau orificiile de la gratarele pentru ape pluviale, vor fi de max. 1,5 cm;

Trotuarele care se amenajeaza cu trepte au inaltimea acestora de max. 15 cm, iar latimea de min. 25 cm. Pentru usurinta circulatiei pietonilor, se recomanda ca inaltimea si latimea treptelor sa fie corelate cu declivitatea drumului.

Trotuarele sunt incadrate cu borduri denivelate fata de partea carosabila, a caror inaltime libera este de 6...20 cm, in mod curent 15 cm.

-acesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) – conform prevederilor NP 051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%.

Toate caile pietonale vor avea latime libera de minim 1,50 m latime (se admite min. 1,00 m latime, cu conditia asigurarii, la intersectii si schimbare de directie, a unui spatiu de 1,50 x 1,50 m pentru manevra scaun rulant) si inaltimea de max. 0,20 m;

Pentru protejarea pietonilor si respectiv a ciclistilor in sectoarele periculoase cu circulatia foarte intensa si eterogena – ca de exemplu in dreptul intersectiilor principale – se prevad parapete de siguranta (h=0,90 m) intre partea carosabila si trotuare, respectiv piste de ciclisti, sau spatiul verde de siguranta.

In zonele de stationare si aglomerare a pietonilor, latimea trotuarelor se majoreaza corespunzator numarului de pietoni, avandu-se in vedere si prevederile din STAS 10144/5-89 si 10144/6-89 privind calculul capacitatii de circulatie a strazilor respectiv a intersectiilor de strazi.

Cat. Str.	Nr. benzi	Latime carosabil	Elementele strazii	Dimensiunile elementelor strazii, in m, in functie de numarul de pietoni pe ora pentru trotuare amplasate:					
				Langa locuinte:					
				Pana la 800	1600	2400	3200	4000	4800
				Langa magazine					
				Pana la 700	1400	2100	2800	3500	4200
I	6	21,00	Trotuar	1,00	1,50	2,25	3,00	4,00	5,00
			Fasie libera	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
			Latime totala	27,00	28,00	29,50	31,00	33,00	35,00
II	4	14,00	Trotuar	1,00	1,50	2,25	3,00	4,00	-
			Fasie libera	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	-
			Latime totala	19,00	20,00	21,50	23,00	25,00	-
III	2	7,00	Trotuar	1,00	1,50	2,00	3,00	-	-
			Fasie libera	1,50	1,50	1,50	1,50	-	-
			Latime totala	12,00	13,00	14,00	16,00	-	-
			Trotuar	1,00	1,50	2,00	3,00	-	-
			Fasie libera	-	-	-	-	-	-
			Latime totala	9,00	10,00	11,00	13,00	-	-
		6,00	Trotuar	1,00	1,50	2,00	3,00	-	-
			Fasie libera	1,50	1,50	1,50	1,50	-	-
			Latime totala	11,00	12,00	13,00	15,00	-	-
			Trotuar	1,00	1,50	2,00	3,00	-	-
			Fasie libera	-	-	-	-	-	-
			Latime totala	8,00	9,00	10,00	12,00	-	-
IV	1	3,50	Trotuar	1,00	-	-	-	-	-
			Fasie libera	-	-	-	-	-	-
			Latime totala	5,50	-	-	-	-	-
		3,00	Trotuar	1,00	-	-	-	-	-
			Fasie libera	-	-	-	-	-	-
			Latime totala	5,00	-	-	-	-	-

*Cand distanta dintre fronturile constructiilor situate pe partile laterale ale strazii depasesc latimea totala ocupata de trotuare, fasii libere si partea carosabila, spatiile disponibile se pot amenaja functional (zone verzi, largiri de trotuare, etc.)

**La strazile de categoria IV cand numarul de pietoni pe ora este mai mic de 200, se prevede un trotuar cu latime de 1,00 m. Latimea totala a strazii este de 4,50 respectiv 4,00 m.

Parcaje:

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conf. Normativului P 132/1993:

-4 parcare /10 paturi pensiune;

-1 parcare / 5 locuri la masa alimentatie publica

- -1 parcare / 30 locuri teren sport;
 - - 2 locuri de parcare pentru autocare.
- iesirile din parcaje trebuie bine marcate si semnalizate, astfel incat sa fie vizibile in orice conditii atmosferice.

Locuri de joaca:

Necesarul de spatii de joaca va fi dimensionat pe categorii de varsta, pentru grupele:

- sub 3 ani – 150-200mp;
- 3-6 ani – 0,20 mp/locuitor;
- 6-10 ani – 0,40 mp/locuitor;
- 10-14 ani – 0,70 mp/locuitor.

Art.9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se va asigura in afara circulatiilor publice;
- in cazul strazilor cu transport in comun si a arterelor de penetrare in municipiu, stationarea autovehiculelor pentru admiterea in incinta se va asigura in afara spatiului circulatiei publice;
- in spatiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariatilor si clientilor;

Art.10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

- inaltimea cladirilor in planul fatadei nu va depasi distanta dintre aliniamente si nici inaltimea maxima admisa in unitatile de referinta adiacente, cu exceptia instalatiilor tehnice;
- conform studiilor de specialitate;

Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;
- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;
- tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul daca acestea se percep din cladirile inconjurtoare mai inalte

Art.12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Lucrarile edilitare subterane se amplaseaza, de regula, in afara partii carosabile a drumului public sau in galerii vizitabile. Daca acest lucru nu este posibil din punct de vedere tehnic sau economic, retelele se pot amplasa si in partea carosabila, cu urmatoarea ordine de prioritate:

- canalizare ape pluviale
- canalizare ape menajere
- alimentare cu apartinand
- gaze naturale
- telecomunicatii
- alte retele

Constructia, repararea si intretinerea acestor lucrari, in zona drumului public, se fac cu aprobarea administratorului drumului si cu respectarea legislatiei in vigoare.

Toate constructiile vor fi racordate subteran la retelele edilitare publice.

Retelele electrice, de telefonie, tv cablu, internet etc se vor realiza subteran, iar daca nu este posibil se vor masca in tuburi de protectie, pe sub profilele majore ale cladirilor, fara a deteriora imaginea acestora.

Se interzice dispunerea antenelor TV/satelit in locuri vizibile din circulatiile publice.

Se interzice montarea agregatelor pentru climatizare si a firdelilor de bransament (electric, gaz) pe fatadele principale sau ganguri.

Orice interventie asupra retelelor edilitare in vederea contorizarii individuale, se va efectua in incinta sau subteran, cu respectarea normelor in vigoare, astfel incat sa nu deterioreze imaginea

construcției.

Orice intervenție la nivelul învelitorii va rezolva concomitent și scurgerea apelor pluviale (burlane, jgheaburi), respectiv opritori de zăpadă: burlanele se vor racorda la canalizarea pluvială pe sub trotuar.

Autorizarea construcțiilor care prin dimensiuni și distanțe presupun lucrări de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile tehnice de realizare în zonă este interzisă.

Art.13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Autorizarea de construire va conține obligația menținerii (63% din fond forestier existent) sau creării de spații verzi plantate.

Plantatiile în rânduri cu arbori se execută pe ambele părți ale drumului, de regulă în zona de siguranță, amplasate simetric și paralel cu axa drumului. Alegerea speciilor și asocierea lor în plantații trebuie să corespundă condițiilor de climă și de sol.

Distanțele minime de plantare de-a lungul drumului între arborii aceluiași rând depind de clasa tehnică a drumului și de forma de bază a coroanelor arborilor:

-categoria strazii I-III – distanța minimă de plantare pentru specii cu coroana piramidală este de 15 m, iar pentru cele cu coroana sferică, ovală sau tubulară – de 20 m;

-categoria strazii IV – distanța minimă de plantare pentru specii cu coroana piramidală este de 10 m, iar pentru cele cu coroana sferică, ovală sau tubulară – de 15 m;

Se interzice plantarea pomilor în interiorul curbelor, indiferent de raza acestora.

Latimile fasciilor verzi situate în profilul transversal al strazii, în funcție de felul plantației, vor fi:

-pentru plantații de pomi, într-un șir minimum 1,00 m;

-pentru plantații de arbuști, minimum 0,75 – 1,00 m;

-pentru gazon și flori, minimum 0,75 – 1,00 m.

Plantarea arborilor se poate face și în ochiuri patrulate, amplasate pe trotuar, cu dimensiunile 1,00 x 1,00 m, sau circular, cu diametrul de 1,00 m, care se recomandă să fie acoperite cu grătare metalice.

Se interzice plantarea de arbori și arbuști pe spațiile necirculabile în care sunt amplasate rețele și instalații edilitare subterane.

Distanțele minime de la marginea părții carosabile până la trunchiurile de arbori și arbuști trebuie să fie de minimum 1,00 m.

Plantatiile de pe zonele verzi nu vor deranja iluminatul strazii, vizibilitatea în curbă și la traversările pentru pietoni.

În limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajarea peisagistică a plantațiilor din aceste subzone, atât în intravilan cât și în extravilan, se subordonează exigențelor de calitate a imaginii municipiului;

Orice parte a terenului incintelor sau culoarelor vizibile din circulațiile publice, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității; se interzic depozitari de materiale, piese sau utilaje degradate, resturi de amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, menținerea construcțiilor abandonate nerecuperabile, terenuri degradate și lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deseuri, etc.;

Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

Suprafețele libere neocupate de circulație, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;

Art.14. IMPREJMUIRI

Nu este cazul.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de 15% pentru strazi, trotuare.

Art.16. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT max. =

G	ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA
----------	------------------------------------

G1 - SUBZONA DE CONSTRUCTII SI AMENAJARI IZOLATE PENTRU GOSPODARIRE COMUNALA

G2 - SUBZONA PENTRU CIMITIRE

GENERALITATI - CARACTERUL ZONEI

-Constructii si instalatii reclamate de buna gospodarie a orasului.

-Cimitire - compusa din: -cimitire existente subzona G.c.

-cimitire propuse subzona G.cp.

-sere, amenajari salubritate subzona G.s

UTILIZARI FUNCTIONALE

Art.1. UTILIZARI ADMISE

-cimitire in subzonele :

-constructii si instalatii necesare bunei gospodarii a localitatii, in subzonele:

-parcaje

-circulatii pietonale

-plantatii

Art.2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

-cimitir, in subzonele ,cu conditia existentei unei documentatii de urbanism, avizate si aprobate

-rampa de depozitare a rezidurilor menajere in urma unui PUD avizat si acord de mediu

-toate constructiile si instalatiile necesare bunei gospodarii a orasului, cu conditia respectarii documentelor cu caracter normativ si directiv, precum si a solutiilor si reglementarilor propuse in proiectele de specialitate.

G2 - se va asigura conform normelor o zona de protectie de 50,0 metri;

-8,0 mp teren pentru un loc de veci, circulatii carosabile si pietonale civilizate si o pondere mai ridicata a vegetatiei;

Art.3. UTILIZARI INTERZISE

-se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor si distrugerea vegetatiei din lungul acestora sau din aria perimetrala;

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

- caracteristicile parcelei (lotului), amplasarea constructiilor, regimul de inaltime si indicatorii maximi de control, conform necesitatilor tehnice si normelor specifice.

Art.4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

-nu este cazul

Art.5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

-nu este cazul

Art.6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI

-vor fi respectate Normele de igiena privind mediul de viata al populatiei asigurandu-se intre morminte si gard o distanta de min. 3,0 m.

Art.7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

-nu este cazul;

Art.8. CIRCULATII SI ACCESE

-se vor asigura circulatii carosabile si pietonale in pondere de circa 155 din suprafata totala a cimitirului;

Art.9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

-parcagele se vor asigura in afara circulatiei publice si vor fi plantate cu un arbore la 4locuri de parcare;

Art.10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

-nu este cazul;

Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

-se va tine seama de caracterul functiunii;

Art.12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

-se vor asigura puncte de apa din retea publică;
-se va asigura un spatiu de depozitare a florilor si altor deseuri;
-se va asigura colectarea si evacuarea rapida la retea publică de canalizare a apelor meteorice;

Art.13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

-se vor asigura plantatii inalte pe aleile principale si la limita exterioara a incintei in proportie de minim 5% din suprafata totala a cimitirului;

Art.14. IMPREJMUIRI

-imprejmuiiri spre strada vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural in mod direct potrivit functiunii, avand inaltimi de max. 2,00 metri;
-se va acorda atentie modului de tratare arhitecturala a accesului;

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI(POT)

-suprafata totala pentru un loc de veci va fi de 7,5 - 10 mp din care 15% circulatii carosabile si pietonale, 5% plantatii si 1% constructii;

Art.16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT = 0,15 mp ADC/mp. Teren

GENERALITATI - CARACTERUL ZONEI

Zona este alcatuita din urmatoarele componente:

- *unitati militare;
- *unitati de protectie civila
- *unitati de paza contra incendiilor
- *unitati de politie

Eliberarea autorizatiilor de construire se face cu respectarea normelor specifice si cu avizele ministerelor tutelare conform legilor in vigoare.

Din considerente urbanistice se recomanda ca unitatile care necesita o protectie speciala a incintei sa fie imprejmuite cu un gard transparent cu inaltime de maxim 2,00 m si minim 1,80 m din care un soclu de 0,30 m, dublat spre interiorul incintei la circa 2,00 m de un al doilea gard de inaltimea si opacitatea necesara, intre cele doua garduri fiind dispuse plantatii de arbori si arbusti.

-avizarea oricaror constructii si amenajari amplasate in vecinatatea obiectivelor speciale se face numai pe baza aprobarii MAPN, MI si SRI.

-aceasta masura priveste constructiile si amenajarile de pe parcelele limitrofe si de pe parcelele de vis-a-vis in raport cu obiectivul cu destinatie speciala;

Exceptie fac urmatoarele situatii:

-lucrari de reparare, protejare, restaurare, conservare a cladirilor existente;
-lucrari de reparare la caile de comunicatii, dotari tehnico-edilitare subterane si aeriene, imprejmuiiri;

-zona de siguranta a obiectivelor militare speciale, , stabilita de comun acord cu unitatile militare situate pe teritoriul administrativ al municipiului Dej, este de 200 m, in care se va institui interdictie totala de construire.

-nu vor fi afectate sub nici o forma, activitatile militare, terenurile, constructiile sau instalatiile, de orice fel, aflate in administrarea Ministerului Apararii.

UTILIZARI FUNCTIONALE

Art.1. UTILIZARI ADMISE

- activitati cu caracter militar si special si functiuni complementare ale acestora:
- locuinte de serviciu
- comert si serviciilor
- retele tehnico-edilitare si constructii aferente
- accese pietonale si carosabile, parcaje

Art.3. UTILIZARI INTERZISE

- orice alte activitati, amenajari si constructii in afara celor de mai sus.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

-se vor respecta normele impuse de Ordonanta nr. 34/N/M30/33422/4221 din 1995.

-zona de siguranta in jurul sectorului tehnic al UM 1265 Dej, este de 200 m, zona in care se instituie **interdictie totala de construire.**

GENERALITATI - CARACTERUL ZONEI

Zona ocupa de apa este nefonstruibila si supusa protectiei fata de activitati care pot aduce prejudicii cursurilor de apa.

Albia minora este suprafata de teren ocupata permanent sau temporar de apa, care asigura scurgerea nestingherita din mal in mal, a apelor la nivelele obisnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturala a apelor.

Albia majora este portiunea de teren inundabila din valea naturala a unui curs de apa.

Zonele de protectie la riscuri de inundare au in vedere albia majora a apei. Pentru cursurile de apa cadastrata (cu lungimea cursului de peste 5 km), albia minora a acestora necesita o zona de protectie de 15 m latime, masurata de la limita albiei minore spre exterior, de ambele laturi ale cursului de apa.

UTILIZARI FUNCTIONALE**Art.1. UTILITATI ADMISE**

- utilizare pentru activitati sportive si de agrement;
- interventii posibile in scopul ridicarii calitatii peisajului: reamenajari de maluri, largiri sau ingustari ale oglinzii de apa, crearea de poduri, pasarele;
- lucrari de combatere sau prevenire a actiunilor distructive a apelor.
- captari de ape

Art.2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- zonele de protectie sanitara se delimiteaza de catre autoritatile administratiei publice, pe baza avizului organelor de specialitate le administratiei publice.
- reamenajarile de maluri se pot face cu conditia respectarii tuturor masurilor legate de prevenirea si combaterea actiunilor distructive a apelor.
- lucrari la poduri, lucrari necesare cailor ferate si drumurilor de traversare a cursurilor de apa, cu conditia asigurarii masurilor de aparare impotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire a deteriorarii calitatii apelor si cu respectarea zonelor de protectie a lucrarilor de gospodarie a apelor, avand avizul Consiliului Local si al autoritatilor competente in gospodaria apelor.

Art.3. UTILIZARI INTERZISE

- orice fel de constructie in zonele de protectie severa.

RN	ZONA CE NECESITA MASURI DE PROTECTIE IMPOTRIVA RISCURILOR NATURALE
-----------	---

RN.at - ZONA CE NECESITA MASURI DE PROTECTIE IMPOTRIVA ALUNECARILOR DE TEREN

RN.i - ZONA CE NECESITA MASURI DE PROTECTIE IMPOTRIVA INUNDATIILOR

GENERALITATI - CARACTERUL ZONEI

Prin riscuri naturale se inteleg: alunecari de teren, scurgeri de torenti, eroziuni, dislocari de stanci, zone inundabile, etc

UTILIZARI FUNCTIONALE

Art.1. UTILITATI ADMISE

-constructii si amenajari de orice fel, ce au drept scop limitarea riscurilor naturale;

Art.2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

-orice el de constructii si amenajari cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor, siguranta in exploatare si igiena si sanatatea oamenilor;

-se admit de asemenea constructii pe terenurile mentionate cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice (desecari, consolidari ale terenului) aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului.

Art.3. UTILIZARI INTERZISE

-constructii si amenajari in zonele expuse la riscurile naturale mentionate la punctul anterior, precum si in alte zone in care nu sunt posibile, sau nu sunt admise, de catre autoritatile competente in protectia mediului, lucrarile de eliminare a factorilor de risc pentru constructii

- ZONA DE PROTECTIE PENTRU REABILITARE

- ZONA DE PROTECTIE PENTRU DEZVOLTARE ULTERIOARA IN CARE SE RECOMANDA INTOCMIREA PUZ/PUD

GENERALITATI - CARACTERUL ZONEI

Funcțiunea predominantă:

- construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico-edilitare.

Funcțiuni complementare:

- nu se recomandă

UTILIZARE FUNCTIONALA

Art.1. UTILIZARI ADMISE

-institutiile care coordoneaza activitatea in domeniu;

-construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico-edilitare.

Art.2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

-amplasamente destinate pentru întreprinderi de gospodărire comună și echipamente tehnico-edilitare, aflate în interdicție temporară de construire, până la întocmirea și avizarea unui PUD sau PUZ în subzonele

Art.3. UTILIZARI INTERZISE

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

-caracteristicile parcelei (lotului) ocupate de construcțiile cu acest specific, amplasarea acestora în interiorul incintei, regimul de înălțime și indicatorii maximi de control, vor fi în concordanță cu necesitățile tehnice (tehnologice) și normelor specifice:

-pentru instituțiile ce se realizează în cadrul zonei se mențin indicatorii maximi admisibili ai zonei IS

POT - max. 50% ; CUT max. 1,5 mp Ade/mp teren

-aspectul exterior : se va asigura mascarea cu perdele de vegetație a incintelor vizibile de pe drumurile publice.

Intocmit,
Arh. Turcu Valentina