**MODIFICARI PROPUSE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

**MUNICIPIUL DEJ**

|  |  |
| --- | --- |
| **M. – ZONA MIXTĂ Subzona M.1., M.2., M.3.** | |
| **Art.1 UTILIZĂRI ADMISE** | |
| EXISTENT | PROPUS |
| -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 profesiuni liberale | -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  -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 profesiuni liberale. |
| **Art.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI** | |
| EXISTENT | PROPUS |
| - toate 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 . | - toate 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 *conform utilizărilor admise*  -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 .  -se admit spălătorii auto și service auto cu acordul vecinilor și cu asigurarea parcărilor autovehiculelor în incinta proprie  -se admit depozite en gros si mic-gros numai cu avizul Comisiei Tehnice de Amenajare a teritoriului si Urbanism si daca se asigura numarul de parcari necesar in incinta proprie. |
| **Art.3 UTILIZĂRI INTERZISE** | |
| EXISTENT | PROPUS |
| 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. | 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;  --activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiie publice sau din institutii publice;  -depozitare de materiale refolosibile;  -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 |
| **Art.6 AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR** | |
| EXISTENT | PROPUS |
| -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 (atuni 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 proprietatea acesteia 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 alinierile 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 parcelel laterale, situate la mai putin de 10,0 m sa aiba parapetul ferestrelor la min. 1,20 de la pardoseala incaperilor. | -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 *limitele laterale* 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 (atuni 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  - în cazul retragerii față de una din limitele laterale de proprietate, aceasta va fi de min. 3,0 m pentru construcții cu maxim P+1 niveluri  -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 alinierile 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 parcelel 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** | |
| EXISTENT | PROPUS |
| -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, inscrise in lista CMI sau descoperite in timpul lucrarilor. Se va urmarii dimpotriva punerea lor in valoare. | -cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate 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 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, inscrise in lista CMI sau descoperite in timpul lucrarilor. Se va urmari dimpotriva punerea lor in valoare.  -anexele locuințelor ( garaje, copertine, foisoare, magazii) se pot amplasa calcan la calcan cu alte corpuri de clădiri , iar fata de limitele laterale si posterioare anexele se pot amplasa conform prevederilor Codului Civil, cu respectarea inaltimii la cornisa de 3 m . |

|  |  |
| --- | --- |
| **Subzona M.4.** | |
| **Art.1. UTILIZARI ADMISE** | |
| EXISTENT | PROPUS |
| -sport si recreere in spatii acoperite;  -activitati balnear-turistice  -hoteluri, pensiuni, agentii de turism;restaurante,baruri,cofetarii,cafenele,etc  parce  -spatii plantate - scuaruri, gradina de cartier  -locuinte cu partiu obisnuit  -locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesiuni liberale.  -comert  -depozitare mic-gros | -sport si recreere in spatii acoperite;  -activitati balnear-turistice  -hoteluri, pensiuni, agentii de turism;  -spatii plantate - scuaruri,gradina de cartier  -locuinte cu partiu obisnuit  -locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesiuni liberale.  -comert |
| **Art.2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI** | |
| EXISTENT | PROPUS |
| - toate 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 . | - toate 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 *conform utilizărilor admise*  -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  -se admit spălătorii auto și service auto cu acordul vecinilor și cu asigurarea parcărilor autovehiculelor în incinta proprie |
| **Art.3 UTILIZĂRI INTERZISE** | |
| EXISTENT | PROPUS |
| 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. | 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;  -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 |
| **Art.6 AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR** | |
| EXISTENT | PROPUS |
| -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  -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 parcelel laterale, situate la mai putin de 10,0 m sa aiba parapetul ferestrelor la min. 1,20 de la pardoseala incaperilor. | -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 față de una din limitele laterale 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  -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 parcelel 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** | | |
| EXISTENT | PROPUS | |
| -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. Se va urmari dimpotriva punerea lor in valoare. | -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. Se va urmari dimpotriva punerea lor in valoare.  *-* anexele locuințelor ( garaje, copertine, foisoare, magazii) se pot amplasa calcan la calcan cu alte corpuri de clădiri , iar fata de limitele laterale si posterioare anexele se pot amplasa conform prevederilor Codului Civil, cu respectarea inaltimii la cornisa de 3 m . | |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **L. – ZONA DE LOCUIT Subzona L.1., L.2.** | | |
| **Art.6 AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI** | | |
| EXISTENT | | PROPUS |
| -constructiile realizate pe o parcela vor fi amplasate la o distanta minima față de una din limitele laterale 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 | | -constructiile realizate pe o parcela vor fi amplasate la o distanta minima față de una din limitele laterale 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 cealaltă limită laterală a 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** | | |
| EXISTENT | | PROPUS |
| -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. | | -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 locuințelor ( garaje, copertine, foisoare, magazii) se pot amplasa calcan la calcan cu alte corpuri de clădiri , iar fata de limitele laterale si posterioare anexele se pot amplasa conform prevederilor Codului Civil, cu respectarea inaltimii la cornisa de 3 m . |
| **Subzona L.3.** | | |
| **Art.6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE**  **ALE PARCELEI** | | |
| EXISTENT | PROPUS | |
| -retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi determinata de liniamentul posterior al lotizarii care va putea fi depasit numai pentru extinderi 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 jumatate 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. | *-* constructiile realizate pe o parcela vor fi amplasate la o distanta minima față de una din limitele laterale egala cu jumatatea inaltimii la cornisa (dar nu mai putin de 3,00 m)  -retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi determinata de liniamentul posterior al lotizarii care va putea fi depasit numai pentru extinderi 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 jumatate 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** | | |
| EXISTENT | | PROPUS |
| -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); | | *-* anexele locuințelor ( garaje, copertine, foisoare, magazii) se pot amplasa calcan la calcan cu alte corpuri de clădiri , iar fata de limitele laterale si posterioare anexele se pot amplasa conform prevederilor Codului Civil, cu respectarea inaltimii la cornisa de 3 m . |
| **Subzona L.4.** | | |
| **Art.7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA** | | |
| EXISTENT | | PROPUS |
| -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. | | -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 locuințelor ( garaje, copertine, foisoare, magazii) se pot amplasa calcan la calcan cu alte corpuri de clădiri , iar fata de limitele laterale si posterioare anexele se pot amplasa conform prevederilor Codului Civil, cu respectarea inaltimii la cornisa de 3 m . |
| **Subzona L.6.** | | |
| **Art.6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI** | | |
| EXISTENT | | PROPUS |
| -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 (atuni 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 proprietatea acesteia 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 alinierile 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 parcelel laterale, situate la mai putin de 10,0 m sa aiba parapetul ferestrelor la min. 1,20 de la pardoseala incaperilor. | | -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 limitele laterale 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  - în cazul retragerii față de una din limitele laterale de proprietate, aceasta va fi de min. 3,0 m pentru construcții cu maxim P+1 niveluri  -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 alinierile 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 parcelel 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** | | |
| EXISTENT | | PROPUS |
| -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, inscrise in lista CMI sau descoperite in timpul lucrarilor. Se va urmarii dimpotriva punerea lor in valoare. | | -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, inscrise in lista CMI sau descoperite in timpul lucrarilor. Se va urmarii dimpotriva punerea lor in valoare.  *-* anexele locuințelor ( garaje, copertine, foisoare, magazii) se pot amplasa calcan la calcan cu alte corpuri de clădiri , iar fata de limitele laterale si posterioare anexele se pot amplasa conform prevederilor Codului Civil, cu respectarea inaltimii la cornisa de 3 m . |