

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**BENEFICIAR :**       **CONSILIU LOCAL AL MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES**

**PROIECTANT GENERAL S.C.TOPING COMPANY S.R.L.**

**PROIECTANT URBANISM:**       **S.C. ELADPRO S.R.L.**

**2018**

I.	DISPOZITII GENERALE.....	1
1.	Rolul Regulamentului Local de Urbanism .....	1
2.	Baza Legala .....	1
3.	Domeniul de aplicare.....	2
II.	REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR .....	4
4.	Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit. ....	4
1.	Terenurile agricole din extravilan, s-au delimitat conform plansei cuprinzand „INCADRAREA IN TERITORIUL ADMINISTRATIV” al localitatilor si se supun prevederilor art.3 din „Regulamentul General de Urbanism (R.G.U.)” .....	4
	.Terenurile neagricole din intravilan cu exceptia terenurilor neproductive nu-si pot schimba functiunea. ....	5
5.	Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public.....	7
	5.6 . DELIMITARI DE ZONE DE PROTECTIE SI AMPLASAREA RETELELOR TEHNICO – EDILITARE .....	10
	RETELE DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA.....	10
	RETELE DE GAZE NATURALE.....	11
III.	ZONIFICAREA FUNCTIONALA .....	14
6.	Zone si subzone functionale .....	14
IV.	PREVEDERI LA NUVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE.....	16
	CAPITOLUL 1 – Generalitati .....	16
	CAPITOLUL 2 – Utilizare functionala .....	16
	CAPITOLUL 3 – Conditii de amplasare si conformare a constructiilor .....	16
7.	-CONTINUTUL RLUMCA .....	17
	Lm – SUBZONA REZIDENTIALA DE LOCUINTE P, P+1, P+2 (H maxim la cornisa-10 m. ) CU CLADIRI DE TIP URBAN SI REGIM MIC DE INALTIME .....	18
	Generalitati .....	18
	Utilizarea funtionala .....	18
	Lm.1.5 – Utilizari permise cu conditii.....	19
	Conditii de conformare si amplasare a constructiilor .....	19

LM– SUBZONA REZIDENTIALA DE LOCUINTE CU CLADIRI DE TIP URBAN SI REGIM MEDIU DE INALTIME - ( H maxim– la cornisa - 15 m.).....	25
Generalitati .....	25
Utilizarea funtionala .....	25
Conditii de conformare si amplasare a constructiilor .....	27
Lmr – SUBZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE P, P+1, P+2 (pana la 10 m.).....	31
CU CALDIRI DE TIP RURAL –.....	31
Generalitati .....	31
Utilizarea funtionala .....	32
Conditii de conformare si amplasare a constructiilor .....	33
7.2- MLS-Zona mixta cu locuinte de tip urban, institutii publice si servicii.....	38
ZIS– ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE DE INTERES GENERAL.....	42
Generalitati .....	42
Utilizare funtionala .....	42
Conditii de amplasare si conformare a constructiilor .....	43
ZID– ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE .....	45
-Generalitati .....	45
- Utilizare funtionala.....	45
-Conditii de amplasare si conformare a constructiilor.....	46
7.4-MDIS – Zona mixta – Unitati industriale , de depozitare si servicii.....	52
ZCc– ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE.....	55
Generalitati .....	55
Utilizare funtionala .....	56
Conditii de amplasare si conformare a constructiilor .....	57
ZV– ZONA PENTRU SPATII VERZI .....	58
Generalitati .....	58
Utilizare 7.6.funtionala .....	59
Conditii de amplasare si conformare a constructiilor .....	60
ZDS– ZONA CU DESTINATIE SPECIALA.....	63

Generalitati .....	63
Utilizare functionala .....	63
Conditii de amplasare si conformare a constructiilor .....	64
ZGC– ZONA PENTRU GOSPODARIE COMUNALA .....	69
Generalitati .....	69
Utilizare functionala .....	69
Conditii de amplasare si conformare a constructiilor .....	70
ZTE– ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO -EDILITARA.....	72
Generalitati .....	72
Utilizare functionala .....	73
Conditii de amplasare si conformare a constructiilor .....	74
ZA– ZONA PENTRU UNITATI AGRICOLE SI SERE.....	76
Generalitati .....	76
Utilizare functionala .....	76
Conditii de amplasare si conformare a constructiilor .....	76
PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN .....	78
TA- Terenuri agricole.....	78
TF – Terenuri forestiere.....	79
TH – Terenuri aflate permanent sub ape .....	80
TC –Terenuri ocupate cu cai de comunicatie .....	81
Zone ocupate cu drumuri nationale judetene si comunale.....	83
Transporturi feroviare.....	83
V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.....	84
U.T.R.1 – ZONA CENTRALA.....	84
CAPITOLUL 1 – Generalitati .....	84
CAPITOLUL 2 – Utilizarea functionala .....	85
CAPITOLUL 3 – Conditii de amplasare si conformare a constructiilor .....	86
3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.....	86
3.2.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii .....	87

3.3.-Reguli cu privire la echiparea edilitara existenta .....	88
3.4.-Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor .....	88
3.5.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri .....	89
In UTR 1 sunt urmatoarele subzone functionale propuse spre protejare prin studiul de urbanism istoric: .....	90
ZCP1 – Manastirea Argesului - are urmatoarele reglementari specifice:.....	90
POT maxim - 60%, CUT maxim – 1,5.....	90
A. Organizarea loturilor.....	90
A2. Imprejmuirea loturilor ; garduri, accese pe lot.....	91
A3. Pavimente si spatii verzi .....	91
B. Realizarea constructiilor pe loturi .....	91
B1. Amplasarea cladirilor pe teren .....	91
B2. Regimul de inaltime al cladirilor.....	92
B2. Fundatii .....	92
B3. Structuri .....	92
B4. Goluri si accese in cladiri ; elemente de inchidere.....	92
B5. Volumetria sarpantelor, teraselor si acoperisurilor .....	92
B6. Finisajele cladirilor .....	92
B7. Receptia lucrarilor de executie.....	93
B8. Functiuni admise.....	93
B9. Firme si Reclame .....	94
B10. Bransamente.....	94
C. Lucrari pe spatiile publice si retele edilitare .....	94
C1. Pavimente.....	94
C2. Elemente de mobilier urban si publicitate.....	94
C3. Rețele si bransamente.....	94
D. Propuneri de interventie.....	95
ZCP2 – Eroilor – are urmatoarele reglementari specifice conform studiului de urbanism istoric:POT maxim 60% -CUT maxim 1,5.....	95
A. Organizarea loturilor.....	96

B. Realizarea constructiilor pe loturi .....	97
B6. Finisajele cladirilor .....	99
C. Lucrari pe spatiile publice si retele edilitare .....	100
D. Propuneri de interventie.....	101
ZCP3 – Scoala de meserii - reglementari specifice coform studiului de urbanism istoric. ....	101
POT maxim 60% -CUT maxim 1,5.....	101
A. Organizarea loturilor.....	101
B. Realizarea constructiilor pe loturi .....	102
C. Lucrari pe spatiile publice si retele edilitare .....	105
D. Propuneri de interventie.....	106
ZCP4 – Colegiul Militar – reglementari specifice conform studiului de urbanism istoric.....	106
POT maxim 60% - CUT maxim 2.....	106
A. Organizarea loturilor.....	106
B. Realizarea constructiilor pe loturi .....	107
C. Lucrari pe spatiile publice si retele edilitare .....	110
D. Propuneri de interventie.....	111
ZCP5 - B-dul Basarabilor-reglementari specifice conform studiului de urbanism istoric – POTmaxim - 60% - CUT maxim – 1,5	111
A. Organizarea loturilor .....	111
B. Realizarea constructiilor pe loturi .....	112
C. Lucrari pe spatiile publice si retele edilitare.....	115
D. Propuneri de interventie.....	116
ZCP 6 - Curtea Domneasca - reglementari specifice conform studiului de urbanism istoric – POTmaxim - 60% - CUT maxim – 1,5	116
A. Organizarea loturilor.....	117
B. Realizarea constructiilor pe loturi .....	118
C. Lucrari pe spatiile publice si retele edilitare .....	121
6. Propuneri de interventie.....	121
ZCP 7 - Centrul Vechi - reglementari specifice conform studiului de urbanism istoric – POTmaxim - 80% - CUT maxim – 1,8.....	122
A. Organizarea loturilor.....	122

B. Realizarea constructiilor pe loturi .....	123
C. Lucrari pe spatiile publice si retele edilitare .....	126
D. Propuneri de interventie.....	126
ZCP 8 - Pod peste Arges - reglementari specifice conform studiului de urbanism istoric – POTmaxim - 60% - CUT maxim – 1,8.....	127
A. Organizarea loturilor.....	127
B. Realizarea constructiilor pe loturi .....	128
C. Lucrari pe spatiile publice si retele edilitare .....	131
D.Propuneri de interventie.....	132
ZCP9 - Gara - reglementari specifice conform studiului de urbanism istoric – POTmaxim - 60% - CUT maxim – 1,8 .....	132
A. Organizarea loturilor.....	132
B. Realizarea constructiilor pe loturi .....	133
C. Lucrari pe spatiile publice si retele edilitare .....	137
D. Propuneri de interventie.....	137
ZCP10 - Zona Drujesti - reglementari specifice conform studiului de urbanism istoric – POTmaxim - 60% - CUT maxim – 1,2	138
A. Organizarea loturilor.....	138
B. Realizarea constructiilor pe loturi .....	139
C. Lucrari pe spatiile publice si retele edilitare .....	142
6. Propuneri de interventie.....	142
ZCP 11 - Zona veche administrativa - reglementari specifice conform studiului de urbanism istoric – POTmaxim - 60% - CUT maxim – 1,2.....	143
A. Organizarea loturilor.....	143
B. Realizarea constructiilor pe loturi .....	144
C. Lucrari pe spatiile publice si retele edilitare .....	147
D. Propuneri de interventie.....	147
ZCP13 - Colegiul Vlaicu Voda - reglementari specifice conform studiului de urbanism istoric – POTmaxim - 60% - CUT maxim – 1,5.....	148
A. Organizarea loturilor.....	148
B. Realizarea constructiilor pe loturi .....	149

C. Lucrari pe spatiile publice si retele edilitare .....	152
D. Propuneri de interventie.....	153
ZCP14 - San Nicoara - reglementari specifice conform studiului de urbanism istoric – POTmaxim - 60% - CUT maxim – 1,2	153
A. Organizarea loturilor.....	153
B. Realizarea constructiilor pe loturi .....	154
C. Lucrari pe spatiile publice si retele edilitare .....	157
D. Propuneri de interventie.....	158
ZCP15 - Sfintii Ingeri - reglementari specifice conform studiului de urbanism istoric – POTmaxim - 60% - CUT maxim – 1,2	158
A. Organizarea loturilor.....	158
B. Realizarea constructiilor pe loturi .....	159
C. Lucrari pe spatiile publice si retele edilitare .....	163
D. Propuneri de interventie.....	163
ZCP16 - Lascar Catargiu - reglementari specifice conform studiului de urbanism istoric – POTmaxim - 60% - CUT maxim – 1,5.....	164
A. Organizarea loturilor.....	164
B. Realizarea constructiilor pe loturi .....	165
C. Lucrari pe spatiile publice si retele edilitare .....	168
D. Propuneri de interventie.....	169
ZCP17 - Zona Olari - reglementari specifice conform studiului de urbanism istoric – POTmaxim - 60% - CUT maxim – 1,5	169
A. Organizarea loturilor.....	169
B. Realizarea constructiilor pe loturi .....	170
C. Lucrari pe spatiile publice si retele edilitare .....	173
D. Propuneri de interventie.....	174
UTR 2 – ZONA LOCUINTE PLOPIS .....	174
CAPITOLUL 1 –GENERALITATI.....	174
CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCTIONALA.....	175
CAPITOLUL 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR	176
3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.....	176

3.2.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii .....	177
3.3.Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara.....	177
3.4.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale .....	178
constructiilor.....	178
3.5.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri.....	178
In UTR 2 sunt urmatoarele subzone functionale propuse spre protejare prin studiul de urbanism istoric- in mod exclusiv ZCP12 si ZCP-uri ce dau efecte si in alte UTR-uri precum: ZCP6, ZCP10, ZCP11, ZCP14, ZCP15, ZCP17, al caror regulamente se gasesc in capitolul referitor la subzonele functionale propuse spre protejare in UTR.1.....	
ZCP12 - Cimitir - reglementari specifice conform studiului de urbanism istoric – POTmaxim - 60% - CUT maxim – 1,2	179
A. Organizarea loturilor.....	179
B. Realizarea constructiilor pe loturi .....	180
C. Lucrari pe spatiile publice si retele edilitare .....	183
D. Propuneri de interventie.....	184
UTR 3 – ZONA INDUSTRIALA NORD .....	184
CAPITOLUL 1 – GENERALITATI.....	184
CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCTIONALA.....	185
CAPITOLUL 3-CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR	186
3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii .....	186
3.2.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii .....	187
3.3.Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara.....	187
3.4.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor .....	188
3.5.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri .....	189
UTR 4 – ZONA LOCUINTE „VALEA IASULUP” .....	190
CAPITOLUL 1 – GENERALITATI.....	190
CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCTIONALA.....	190
CAPITOLUL 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR .....	191
3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii .....	191
3.2.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii .....	192
3.3.Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara.....	193
3.4.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor .....	193

3.5.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuri .....	194
In UTR.4 sunt urmatoarele subzone functionale - ZCP1, ZCP2, propuse spre protejare prin studiul de urbanism istoric ce dau efecte si in alte UTR-uri si al caror regulamente se gasesc in capitolul referitor la subzonele functionale propuse spre protejare in UTR.1.....	194
UTR 5 – ZONA SPORT SI AGREMENT .....	194
CAPITLUL I – GENERALITATI .....	195
CAPITOLUL 2 -UTILIZARE FUNCTIONALA .....	195
CAPITOLUL 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR .....	196
In UTR.5 sunt urmatoarele subzone functionale – ZCP2, ZCP6, ZCP8, ZCP16, propuse spre protejare prin studiul de urbanism istoric ce dau efecte si in alte UTR-uri si al caror regulamente se gasesc in capitolul referitor la subzonele functionale propuse spre protejare in UTR.1. ....	197
UTR 6 – ZONA DE LOCUINTE „MARINA” .....	197
CAPITOLUL 1 – GENERALITATI.....	197
CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCTIONALA .....	198
CAPITOLUL 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII .....	198
3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii .....	198
3.2.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii .....	200
3.3.Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara.....	200
3.4.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor .....	200
3.5.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuri .....	201
UTR 7 – ZONA INDUSTRIALA SUD .....	202
CAPITOLUL 1 – GENERALITATI.....	202
CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCTIONALA .....	203
CAPITOLUL 3 - CONDITII DE AMPLASARE .....	203
3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii .....	203
3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii .....	204
3.3.Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara.....	204
3.3.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale connstructiilor .....	205
3.5 – Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuri.....	205
UTR 8. - ZONA DE LOCUINTE SUD.....	206
CAPITOLUL 1 - GENERALITATI.....	206
CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCTIONALA.....	207

CAPITOLUL 3 - CONDITII DE AMPLASARE .....	207
3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii .....	207
3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii .....	208
3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara .....	209
3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor .....	209
3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri .....	210
In UTR.8 este subzona functionala – ZCP13, propusa spre protejare prin studiul de urbanism istoric ce da efecte si in alte UTR-uri si al carei regulament se gaseste in capitolul referitor la subzonele functionale propuse spre protejare in UTR.1. ....	210
UTR.9. - ZONA DE LOCUINTE TARNITA - BUSAGA .....	211
CAPITOLUL 1 - GENERALITATI.....	211
CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCTIONALA .....	212
CAPITOLUL 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR .....	212
3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii .....	212
3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii .....	213
3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara.....	214
3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor .....	214
3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri .....	215
UTR.10. - LOCALITATEA NOAPTES - .....	215
CAPITOLUL 1 GENERALITATI.....	215
CAPITOLUL 2 – Utilizare functionala .....	216
CAPITOLUL 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR .....	217
3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii .....	217
3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii .....	218
3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara.....	218
3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor .....	218
3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri .....	219
NOTA 1 .....	221
NOTA 2 .....	222
NOTA 3 .....	223
NOTA 4 .....	224
NOTA 5 .....	225



## **PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI**

**-CURTEA DE ARGES-**

### **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**BENEFICIAR :** CONSILIU LOCAL AL MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

**PROIECTANT GENERAL** S.C.TOPING COMPANY S.R.L.

**PROIECTANT URBANISM:** S.C. ELADPRO S.R.L.

Nota 1- pag 236; Nota 2- pag 237; Nota 3 – pag.238; Nota 4-pag.239; Nota 5-pag.240. Nota 6- pag.241

# I. DISPOZITII GENERALE

## 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

**1.1.** Regulamentul Local de Urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de **utilizare a terenurilor si de realizare si utilizare a constructiilor** pe intreg teritoriul municipiului Curtea de Arges si al localitatii apartinatoare - Noaptes. Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele teritoriului administrativ al municipiului si nu pot fi modificate pana la aprobare prin HCL decat cu acceptul explicit al autorului. .

**1.2.** Prezentul Regulament Local de Urbanism **explicita si detaliaza** prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General al municipiului Curtea de Arges si al localitatii apartinatoare Noaptes.

**1.3.** Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale si a fost aprobat pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 (republicata in anul 1996;).

**1.4.** PUG –ul minicipiului Curtea de Arges stabileste conceptia generala a dezvoltarii municipiului pentru o perioada de 10 ani.

**1.5. Modificarea** Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai in conditiile in care modificarile nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic General si implicit ale Regulamentului Local de Urbanism, se poate face numai cu **respectarea filierei de avizare si aprobare** care a urmat-o si documentatia initiala.

**1.6.** Daca din prevederile unor documentatii pentru parti componente ale teritoriului municipiului se schimba conceptia care a stat la baza Planului Urbanistic General si Regulamentului Local de Urbanism, este necesara elaborarea din nou a acestei documentatii, conform prevederilor legale.

## 2. Baza Legala

2,1,La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Curtea de Arges sta Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/27 iunie 1996 si Ghidul de elaborare a regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996.

2,2, In cadrul Regulamentului Local de Urbanism al municipiului Curtea de Arges se preiau toate prevederile cuprinse in documentatiile de urbanism sau amenajarea teritoriului elaborate anterior si aprobate conform legii.

-Planul de Amenajare a Teritoriului Judetean – P.A.T.J. - intocmit de S.C. „PROIECT ARGES” S.A. Pitesti.

-Studiul de fundamentare privind circulatia in municipiul Curtea de Arges intocmit de S.C.„PROIECT ARGES” S.A si reactualizat de SC TOPING COMPANY SRL

-Studiu geotehnic – intocmit de S.C. „PROIECT ARGES” S.A. reactualizat de SC EXPLORARI SRL

-Studiu hidrologic si de inundabilitate pe cursurile de apa ce traverseaza intravilanul, intocmit de „Regia autonoma Apele Romane” – Filiala Teritoriala Pitesti.

-Plan de evacuare in situatii de urgenta – ISU – Viitura ca urmare a distrugerii Baraj Vidraru.

-Studiu de fundamenatare pentru reabilitarea, protectia si conservarea mediului – I.C.I.M. București.

-Studiu de fundamentare pentru delimitarea ansamblurilor cu valoare istorico – arhitecturala (zone protejate) – S.C. „PROIECT ARGES” S.A. reactualizat de firma SC FORUM ART SRL

-Evolutia socio-demografica (populatie, activitati, miscare in teritoriu) – S.C.„PROIECT ARGES,, S.A.

-Analiza situatiei existente privind fondul construit, institutii si servicii publice, spatii verzi – S.C.„PROIECT ARGES,, S.A.

-Solutii pentru lucrari tehnico-edilitare – S.C. „PROIECT ARGES,, S.A. reactualizate de SC EXPLORARI SRL

### **3. Domeniul de aplicare**

**3.1.** Planul Urbanistic General impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe orice categorie de terenuri atat in intravilan, cat si in extravilan, in limitele teritoriului administrativ al municipiului aprobat prin lege.

**3.2.** Intravilanul aprobat conform plansei cu Reglementari Urbanistice a Planului Urbanistic General, va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului si publicitatii imobiliare nr.7/1996 si constituie limita in care se aplica prevederile Regulamentului Local de Urbanism.

*Pentru toate zonele de extindere situate intre intravilanul existent si intravilanul propus este obligatorie elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale, aprobate conform legii conditie a schimbarii destinatie si incadrarii modului de impozitare a terenului.*

Introducerea de noi terenuri in intravilanul localitatii se face numai in cazuri temeinic fundamentate si in considerarea interesului public, pe baza unor PUZ-uri aprobate si conditionate de asigurarea realizarii prealabile a infrastructurii si de asigurarea accesului la retelele edilitare.

**3.3.** Zonificarea functionala a municipiului Curtea de Arges, s-a stabilit in conformitate cu plansa de Reglementari a P.U.G-ului, in functie de categoriile de activitati pe care le cuprinde localitatea si de ponderea acestora in teritoriu. Pe baza acestor zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si de conformare ale constructiilor, ce se vor aplica in cadrul fiecarei zone functionale.

**3.4.** Impartirea intravilanului propus in unitati teritoriale de referinta s-a facut conform plansei cu reglementari, unde sunt delimitate U.T.R.-urile. Unitatea Teritoriala de Referinta (U.T.R.-ul) este o reprezentare conventionala a unui teritoriu, avand o functie predominanta, omogenitate functionala sau pentru care sunt necesare planuri urbanistrice zonale, fiind delimitat prin limite fizice existente in teren (limite de proprietate, ape, strazi, paduri, etc).

U.T.R.-ul cuprinde mai multe subzone din cadrul aceleiasi zone functionale diferite si este suportul grafic pentru exprimarea prescriptiilor corelate cu propunerile pieselor desenate.

Teritoriul intravilanului municipiului Curtea de Arges impreuna cu localitatea apartinatoare, Noaptes s-a divizat in 10 UTR-uri si anume:

\*U.T.R. 1 – zona centrala a municipiului Curtea de Arges

\*U.T.R. 2 – zona de locuinte Plopis

\*U.T.R. 3 – zona industriala Nord

\*U.T.R. 4 – zona locuinte Valea Iasului

\*U.T.R. 5 – zona sport si agrement

\*U.T.R. 6 – zona de locuinte Marina

\*U.T.R. 7 – zona industriala Sud

\*U.T.R. 8 – zona locuinte Sud

\*U.T.R. 9 – zona locuinte Tarnita – Busaga

\*U.T.R.10 – localitatea Noaptes.

**3.5** – Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole sau neagricole din extravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege.

**3.6** – Pentru autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor pe terenuri situate in extravilanul localitatii este necesar, in prealabil, obtinerea unui aviz de initiere pentru elaborarea unui plan urbanistic zonal de introducere in intravilan a parcelei studiate.

**3.7** – Autoritatile administratiei publice locale vor urmari la emiterea autorizatiei de construire, gruparea suprafetelor de teren alocate constructiilor, spre a se evita prejudicierea activitatilor agricole.

**3.8** – Functiunile agrozootehnice si industriale care pot polua factorii de mediu si pot periclita sanatatea populatiei se vor amplasa in extravilanul localitatii pe baza unui PUZ respectandu-se distantele minime de protectie sanitara din Ordinul Ministerului Sanatatii daca prin SIM aprobate conform legii nu s-au stabilit alte distante.

## II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### 4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.

#### 1. Terenurile agricole din extravilan, s-au delimitat conform plansei cuprinzand „INCADRAREA IN TERITORIUL ADMINISTRATIV” al localitatilor si se supun prevederilor art.3 din „Regulamentul General de Urbanism (R.G.U.)”.

Din suprafata totala de **6.952** ha care reprezinta teritoriul administrativ al municipiului Curtea de Arges, **3 725** ha reprezinta suprafata agricola **2140 ha** fond forestier si **1.087 ha** alte folosinte (ape, curti constructii, drumuri, etc).

Utilizarea pentru constructii a terenurilor din extravilan, in limitele teritoriului administrativ al municipiului Curtea de Arges, se poate face numai cu respectarea prevederilor **Legii nr.50/1991** – republicata - precum si a **Legii nr.18/1991**, republicata **art.91** aliniatele 2) si 3).

*Conform art.92 (aliniatul 1) din Legea fondului funciar mentionata mai sus, amplasarea constructiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de cla.I si II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrari de imbunatatiri funciare, precum si pe cele plantate cu vii si livezi, parcuri nationale, rezervatii, monumente, ansambluri arheologice si istorice, este interzisa.*

*Se excepteaza de la prevederile art.92 alineat 1 constructiile care servesc activitatile agricole, cu destinatie militara, caile ferate, soselele de importanta deosebita, liniile de inalta tensiune, forarea si echiparea sondelor, magistrale de transport gaze sau petrol, lucrarile de gospodarie a apelor si realizarea de surse de apa.*

La autorizarea oricarui fel de constructie in extravilan, se vor avea in vedere prevederile Ordinului **nr.34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al M.L.P.A.T., M.Ap.N., M.I., S.R.I.**, referitor la **”Precizarile privind avizarea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului”**.

Conform art.94 si 95 din Legea fondului funciar, aprobarea de folosire definitiva a terenurilor forestiere, propuse pentru extinderea intravilanului se obtine conform prevederilor legale.

#### **1.2. Terenurile agricole din intravilan isi schimba functiunea conform plansei **REGLEMENTARI URBANISTICE**.**

*Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul Regulament.*

Prin autorizatia de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

## **.Terenurile neagricole din intravilan cu exceptia terenurilor neproductive nu-si pot schimba functiunea.**

*-Autorizarea executarii constructiilor si amenajatiilor pe terenuri cu destinatie forestiera este interzisa. In mod exceptional, cu avizul organelor administratiei publice de specialitate se pot autoriza numai constructiile necesare intretinerii padurilor, exploatarilor silvice si culturilor forestiere. Cabanele si alte constructii si amenajari destinate turismului vor fi amplasate la liziera padurilor, la o distanta de minim 30 m. fata de limita cadastrala a padurii, cu avizul conform al Ministerului Mediului.*

*Reducerea suprafetei fondului forestier proprietate publica sau privata este interzisa, cu exceptia utilizarilor permise de Codul Silvic.*

**Suprafetele cu plantatii forestiere** din intravilanul municipiului Curtea de Arges s-au delimitat conform plansei privind „**SITUATIA EXISTENTA –DISFUNCTIONALITATI**” Suprafata ocupata de paduri reprezinta **30,78 %** din teritoriul administrativ o pierdere de 9 %.fata de anul 2000.

*Avand in vedere extinderea intravilanului spre suprafetele impadurite, precum si introducerea unor trupuri mici de plantatii forestiere in intravilan cu functie sociala ( perdele de protectie, zone verzi amenajate pentru protectia peisajului in conformitate cu legea 451/2002, **pentru orice constructie care prin functionare aduce prejudiciu plantatiilor forestiere** si pentru care se solicita autorizatie de constructie, se va obtine avizul de la ”ROMSILVA” Ocolul Silvic Vidraru – Curtea de Arges.*

**4.4.** *Autorizarea executarii constructiilor definitive, altele decat cele industriale, necesare exploatarii si prelucrarii resurselor in zonele delimitate conform legii, care contin resurse identificate ale subsolului, este interzisa.Autorizarea executarii constructiilor industriale necesare exploatarii si prelucrarii resurselor identificate ale subsolului, se face de catre Consiliile Judetean Arges sau Consiliul Local Municipal Curtea de Arges, dupa caz cu avizul organelor de stat specializate.In cazul identificarii de zone cu resurse in intravilanul localitatii, modalitatea explotarii acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii. Zonele care contin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunica la Consiliul Judetean Arges prin ordin al presedintelui Agentiei Nationale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare judet.*

**4.5.** Principala sursa de alimentare cu apa a populatiei din municipiul Curtea de Arges este raul Arges, sursa de suprafata, printr-o captare de 150 l/sec din lacul Cerbureni si o alta din canalul de fuga al U.H.E.Corbeni de 250 l/s situate in afara teritoriului administrativ al municipiului (amonte). Pentru zonele de captare in functie de conditiile locale se instituie zone de protectie severa, de minimum **100 m pe directia amonte de priza, 25 m pe directia aval de priza si 25 m de o parte si de alta a prizei.**

La aprovizionarea cu apa a municipiului si localitatii apartinatoare, se va tine seama de **”Normele de igiena si recomandarile privind modul de viata a populatiei” aprobate cu Ordinul Ministerului Sanatatii nr.536/iunie/1997 cap.II art.21..26.**

Amplasarea in zona inundabila a albiei majore a raului Arges de obiective economice si sociale, inclusiv de noi locuinte, sunt permise numai in baza unui AVIZ DE AMPLASAMENT,

conform **ORDIN Nr.279/04/1997 al Ministerului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului** (in conformitate cu prevederile Legii Apelor nr.107/1996).

Conform art.4 din Ord.279/1997, avizul de amplasament se emite de catre R.A."Apele Romane" – pentru amplasarea in zona inundabila a obiectivelor economice si sociale incadrate in clasele I si II de importanta cat si pentru amplasari de obiective in jurul zonei de protectie a platformelor meteorologice sau in limita a 100 m in jurul ei. Pentru amplasarea in zona inundabila a altor obiective economice si sociale, in afara celor din clasele I si II de importanta, cat si amplasarea in zonele dig-mal si in zonele de protectie instituite, conform legii, in lungul cursurilor de apa, lacurilor de acumulare, etc, avizul de amplasament se emite de catre filialele bazinale ale R.A. "Apele Romane".

In jurul **Statiei meteorologice**, se instituie o zona de protectie severa, cu o latime de 30 m, zona care este interzisa oricaror constructii sau instalatii. De la 30 m. la 100 m. distanta se instituie o zona de interdictie temporara in care se poate construi dupa intocmirea si aprobarea unui studiu de impact.

*4.6 –Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin amplasament, functiune,volumetrie si aspect arhitectural, conformare si amplasare goluri, raport plin-gol,materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica depreciaza valoarea peisajului este interzisa.Autorizarea executarii constructiilor in parcuri nationale,rezervatii naturale, precum si in celelalte zone protejate de interes national, delimitate conform legii,se face cu avizul conform al Ministerului Apelor,Padurilor si Protectiei mediului si al Ministerului lucrarilor Publice si Amenajarii teritoriului.Consiliul judetean Arges va identifica si va delimita in functie de particularitatile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesita protectie pentru valoarea lor peisagistica si vor stabili conditiile de autorizare a executarii constructiilor, avand in vedere pastrarea calitatii mediului natural si a echilibrului ecologic.*

*Zonele cu valoare peisagistica au fost delimitate in plansa REGLEMENTARI URBANISTICE. – 2000 ROSPA 0062.( Lacul Zigoneni) si Lacul Curtea de Arges*

*Autorizarea executarii constructiilor in cadrul zonelor cu valoare peisagistica se face conform cu avizul Ministerului Apelor , Pădurilor si Protectiei Mediului.*

**4.7.** Curtea de Arges – prima capitala a Tarii Romanesti, localitate incarcata de istorie, a caror cronici se inscriu cu litere de aur in zbuciumata existenta a poporului roman este intrat in legenda prin temerarul constructor "mesterul Manole". Vestigiile trecutului sunt vizibile la tot pasul. Dificultatea e a se prezenta in cadrul plansei REGLEMENTARI URBANISTICE , multimea acestor monumente istorice si de arhitectura cu razele lor de protectie a determinat anexarea unei planse ajutatoare cu aceste obiective.

Stabilirea zonelor de protectie ale monumentelor sau siturilor istorico-arhitecturale s-a facut prin "Studiu de fundamentare" intocmit de SC FORUM ART SRL avizat de Ministerul Culturii.

Reglementarile din Studiu de fundamentare ca urmare a avizului Ministerului Culturii fac parte integranta din prezentul Regulament de Urbanism Local.

#### **Reglementari de urbanism cu caracter de generalitate**

Ca reguli generale de constructie, in cadrul zonei protejate cu valoare istorico-arhitecturala deosebita ale municipiului, enumeram :

\*a.Asigurarea continuitatii istorice a spatiului urban, a continuitatii dintre vechi si nou;

\*b. Asigurarea nealterata a tesutului urban, ferit de interventiile brutale, care sa nu produca o ruptura, o segregare;

\*c. La realizarea noilor constructii, este necesar a se lua in considerare vecinatatile si relatiile dintre acestea pentru a privi ansamblul in totalitatea lui si nu pe portiuni.

\*d. Constructiile noi vor fi concepute, astfel, incat prin arhitectura lor, regimul de inaltime si functiune, sa nu deranjeze si sa nu concureze cladirile cu valoare de patrimoniu.

\*e. Pastrarea nealterata a caracterului comercial al anumitor zone cu locuinte si mici magazine la parter, cu restaurante si gradini de vara.

\*f. Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural de interes national, se face cu avizul Ministerului Culturii si al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

\*g. In zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural de interes local, autorizarea executarii constructiilor se va face cu avizul Inspectoratului Judetean de Cultura Arges.

#### **Reglementari de urbanism preluate din "Studiul de fundamentare-urbanism istoric"**

\*In cadrul zonelor protejate, nu se admit constructii provizorii (fara fundatii), nu se admit activitati industriale, agricole si activitati ce produc zgomote.

\*Monumentele nu vor fi mascate de constructii noi;

\*Certificatele de urbanism pentru autorizarea unor constructii noi in vecinatatea siturilor istorice, vor solicita desfasurari de fronturi stradale de minimum doua parcele situate la dreapta si la stanga noului obiectiv si avizul Inspectoratului Judetean de Cultura Arges.

\*Pentru fiecare din UTR –urile 1-10 s-au prezentat, in functie de specificul acestora, conditii si restrictii de interventii. Modificarea lor ar trebui sa faca obiectul unor PUZCP-uri aprobate conform legii;

## **5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public**

5,1, Prin Studiile de fundamentare hidrologic si geotehnic s-au evidentiat limita zonelor inundabile si cu alunecari cu masurile ce se iau ca interdictie definitiva de noi constructii sau constructii cu amenajari speciale.

Autorizarea constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale cu exceptia acelor care au ca scop limitarea efectelor acestora este interzisa.

In sprijinul acestui articol, in aceste zone se pot autoriza doar constructiile care au drept scop limitarea riscurilor naturale. Alte categorii de constructii, pot fi autorizate doar dupa eliminarea factorilor naturali de risc si cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 privind calitatea in constructii.

5,2, Autorizarea executarii tuturor constructiilor va tine seama de zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa si canalizare.

a)-Delimitarea acestor zone se face tinand seama si de CONDITIILE DE PROTECTIE A RETELELOR TEHNICO-EDILITARE SI SERVICIILE IMPUSE DE CATRE ACESTEA VECINATATILOR, prezentate in ANEXA de la pct.V

b)-ZONELE DE SERVICIILE SI DE PROTECTIE ALE CAILOR DE COMUNICARE RUTIERA, se va tine seama de prevederile H.G. nr.36/1996 si ORD.nr.46/1998, precum si de conditiile de amplasare fata de drumuri

Zonele de protectie ale drumurilor, in afara localitatilor sunt:

-22 m din axul drumului , la drumurile nationale

-20 m din axul drumului, in cazul drumurilor judetene

Zonele de siguranta ale drumurilor pentru variantele ocolitoare- ampriza

- 26 m intre aliniamente la drumurile nationale .

- 24 m intre aliniamente la drumurile judetene .

Avizul pentru autorizarea constructiilor in cazul drumurilor publice, se emite in temeiul Ordinului nr.158/1996 al Ministerului Transporturilor.

Pentru lucrari in zona de protectie/siguranta a drumurilor publice solicitantul autorizatiei de constructie trebuie sa obtina avizul organelor publice specializate ce au in administrare aceste drumuri.

Amplasarea constructiilor noi cu functiune de locuire, se va face cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de drumurile publice, functie de categoria acestora si intensitatea traficului si anume :

-8,00 m de la carosabil la aliniamentul constructiilor noi propuse pentru strazi de categoria a I, II, III conform STAS 10.009/1988 (referitor la limitele admisibile ale nivelului de zgomot);

-Profilul strazilor existente propuse spre modernizare si a strazilor noi propuse din intravilanul municipiului Curtea de Arges si a localitatii apartinatoare – Noaptes, se afla in plansa 3.C.

Pentru celelalte accese secundare (cu latimea carosabilului egala sau mai mica de 6,00 m.) pentru a putea asigura conditii bune de insorire a constructiilor, distanta dintre fronturile construite de o parte si de alta a strazii, trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu un H, (inaltimea constructiei celei mai mari).

La strazile secundare propuse de categoria IV cu doua fire de circulatie ampriza va fi de 9,0 m iar retragerile fata de aliniament vor fi de minim 3,0 m.

La strazile secundare de categoria IV cu un singur fir de circulatie (vicinale) ampriza va fi de 6,0 m.

### c)-Zonele de protectie ale infrastructurii feroviare

Delimitarea cadastrala a infrastructurii feroviare este in sarcina Ministerului Transporturilor.

De asemenea, acestea impreuna cu S.N.C.F.R., trebuie sa stabileasca conditiile de amplasare si conformare a constructiilor in zona de protectie.

La autorizarea constructiilor in fasia de protectie -100 m de la limita cadastrala a infrastructurii feroviare, se va tine seama de **Ordinul nr.158/1996** privind emiterea acordurilor Ministerului Transporturilor. Se recomanda amplasarea in aceasta zona a spatiilor verzi, parcuri. Se interzice amplasarea in zona de protectie CF a unor incinte industriale si depozite cu pericol de explozie si a unor instalatii poluante. Se recomanda evitarea amplasarii in zona de protectie CF a unor depozite de deseuri, gropi de gunoi, amenajari care sa pericliteze stabilitatea infrastructurii CF..

Zona de siguranta a caii ferate se considera de 20 de metri din axul infrastructurii feroviare. CFR are dreptul sa utilizeze zona de siguranta pentru amplasarea instalatiilor de semnalizare si de

siguranta a circulatiei, a instalatiilor si lucrarilor de protectie a mediului. Amplasarea in zona de siguranta a constructiilor si instalatiilor neferoviare fiind strict interzise.

**5.3.** Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

Autorizarea executarii constructiilor in zone expuse la riscuri tehnologice precum si in zonele de servitute ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altora asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

Amplasarea obiectivelor economice cu surse de zgomot si vibratii va tine seama de "Normele de igiena si de recomandari privind modul de viata al populatiei" aprobate cu Ordinul Ministerului Sanatatii nr.**119/2014**.

Pentru constructiile generatoare de riscuri tehnologice, se va solicita autorizatia de construire potrivit conditiilor impuse prin acordul de mediu.

Pentru constructiile cu destinatie speciala se propune o zona de siguranta, in care, la autorizarea constructiilor noi se va solicita avizul MapN, MI si SRI

**5.4.** Asigurarea echiparii edilitare s-a realizat conform planșelor de specialitate ale Planului Urbanistic General, potrivit necesitatilor de dezvoltare ale municipiului Curtea de Arges si localitatii apartinatoare Noaptes (planșele privind: alimentarea cu apa si canalizarea, instalatii termice si de gaze, instalatii electrice si de telefonie);

Orice constructie care prin dimensiuni, destinatie sau amplasament presupune cheltuieli care depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale autoritatilor locale nu va fi autorizata decat dupa stabilirea, prin angajament scris prealabil a obligatiei efectuării lucrarilor de echipare edilitara aferente.

In zonele unde nu se poate asigura echiparea edilitara centralizat, cu finantare de la bugetul localitatii, se va lua in considerare realizarea acestor retele prin condominiu, cu surse de finantare ale populatiei interesate.

Rețelele de apa, canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a orasului daca legea nu dispune altfel. Rețelele de alimentare cu gaze cu energie electrica sunt proprietate publica a statului daca legea nu dispune altfel. Rețelele edilitare noi realizate indiferent de modul de finantare intra in proprietate publica.

**5.5.** Lucrarile de utilitate publica s-au prevazut in conformitate cu planșa OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA din P.U.G., in care sunt indicate zonele in care urmeaza sa se amplaseze obiectivele propuse.

Parcellele ce vor fi ocupate de aceste obiective si asupra carora se instituie servitute de utilitate publica, precum si suprafetele necesare sau disponibile, se vor stabili prin Planuri Urbanistice Zonale sau Studii de specialitate.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica si a constructiilor de orice fel, pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publica se va face pe baza documentatiei de urbanism aprobate conform legii.

Se va lua in considerare si executarea unor dotari de cartier prin condominiu sau a unor dotari de interes public- parcaje etajate - pe baza unor planuri urbanistice zonale, avizate si aprobate conform legii si a unui parteneriat public privat.

## **5.6 . DELIMITARI DE ZONE DE PROTECTIE SI AMPLASAREA RETELELOR TEHNICO – EDILITARE**

Masurile necesare in vederea eliminarii diverselor interdictii stabilite ca urmare a Studiile de fundamentare pentru P.U.G.(alunecari de teren, zone inundabile, zone de protectie sanitara, zone protejate, etc) este necesar a fi facuta prin PUZ-uri, sau Studii de specialitate aprofundate. Prin intocmirea si aprobarea acestor PUZ –uri pe baza avizelor aferente interdictiile temporare de construire pot fi ridicate.

### **RETELE ALIMENTARE CU APA SI CANALIZARE**

-STAS 8591/1-1991 – ”amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane executate in sapatura” stabileste distantele minime intre retele, de la retele la fundatiile constructiilor si drumuri, functie de asigurarea protectiei lucrarilor, exploatarii lor eficiente, precum si pentru asigurarea protectiei sanitare.

Din prescriptiile acestui STAS mentionam :

-Conductele de apa se vor poza subteran la adancimea minima de inghet;  
-Conductele de apa se vor amplasa la o distanta de min.3 m de fundatiile constructiilor, iar in punctele de intersectii la minimum 30 cm si totdeauna deasupra canalizarii.

-Decretul nr.059/1967 emis de Ministerul Sanatatii impune asigurarea zonei de protectie sanitara (10 m) pentru sursa de apa si puturi de medie adancime.

-Din prescriptiile ”normelor de igiena” aprobate prin O.M.S.i nr.536/1997 mentionam urmatoarele zone de protectie sanitara ce pot fi modificate prin Studii de impact :

-Fermele de cabaline-100 m

Ferme ovine -100 m

Ferme ingrasitorie taurine pana la 500 capete -200 m

Spitale veterinare - 30 m

Cimitire de animale -200 m

Autobaze servicii de salubritate -200 m

Bazele utilajelor de transport -50 m

Cimitire – 50 m

Statii de epurare a apelor uzate industriale -200 m

-Statiile de epurare ale

### **RETELE DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA**

De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta un culoar de protectie de :

-24 m – pentru LEA 1- 110 kv

-37 m – pentru LEA 110 kv

-55 m – pentru LEA 220 kv

-75 m – pentru LEA 400 kv

-81 m – pentru LEA 750 kv

Pentru amplasarea de noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricaror lucrari in apropierea obiectivelor energetice existente (statii si posturi de

transformare, linii si cabluri electrice s.a) se va obtine avizul Operatorului de distributie – „Distributie Energie Oltenia „ respectiv a Operatorului de Transport CNTEE Transelectrica.

Ca urmare a modificarii Regulamentului General de Urbanism toate retelele electrice propuse vor fi ingropate.

Retelele electrice existente si propuse in localitatile studiate respecta legislatia si normele in vigoare precum si cele din domeniile conexe.

In principal coexistenta liniilor electrice si a constructiilor este reglementata de :

**Legea energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012**

**Codul Tehnic al Retelei Electrice de cod ANRE 51.1.112.0.01.27/08/04;**

**Metodologia pentru emiterea avizelor de amplasament de catre operatorii de retea, aprobata prin Ordin ANRE nr.25/2016;**

**Legea 50/1991 – privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, republicata , cu modificarile si completarile ulterioare;**

**Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta ale capacitatilor energetice aprobate prin Decizia ANRE nr.49/22007 revizia 1;**

**NTE 003/04/00, Normativ pentru constructia liniilor aeriene de energie electrica cu tensiuni peste 1000 V, aprobat prin Ordinul ANRE nr.32/17.11.2004;**

**- Instructiuni privind stabilirea distantelor normate de amplasare a instalatiilor electrice cu tensiunea peste 1 kv, in raport cu alte constructii, PE 101 / 1985;**

LEA de 220 kv destinata transportului energiei electrice si aflata in patrimoniul public al statului este concesionata CNTEE Transelectrica.

LEA de 220 kv survoleaza UTR –urile 2,4 si 8. Zona de protectie si siguranta cu 55 m latime si centrata pe axul LEA este instituita in conformitate cu prevederile Legii 123/2012 „Legea Energiei Electrice” si are ca scop asigurarea functionarii in siguranta a LEA, dar si protejarea vietii persoanelor si a bunurilor materiale.

Orice obiective se vor amplasa in zona de protectie si de siguranta a LEA 220 KV se va obtine Avizul de amplasament de la CNTEE Transelectrica – ST Pitesti.

## **RETELE DE GAZE NATURALE**

In conformitate cu ”Normativul Departamental nr.3915 – 94 privind proiectarea si construirea conductelor colectoare si de transport gaze naturale” aprobat prin Ordinul 371/2002 zonele de siguranta aferente Sistemului national de transport prin conducte al produselor petroliere si diversele obiective sunt urmatoarele :

- Depozite carburanti si statii PECO 60 m
- Instalatii electrice de tip exterior cu tensiunea nominala de 110 kv sau mai mare, inclusiv statiile -55 m
- Instalatii electrice de tip inferior si de tip exterior cu tensiunea nominala mai mica de 110 kv, posturi de transformare 50 m
- Centre populate si locuinte individuale 65 m

- Paralelism cu linii CF, ecartament normal	80 m
- Paralelism cu drumuri :	
- nationale	52 m
- judetene	50 m
- comunale	48 m
- balastiere in rauri	150 m
- depozite de gunoaie	80 m

In ceea ce priveste distantele minime dintre conductele de gaze de presiune medie si presiune redusa si alte instalatii, constructii sau obstacole subterane, acestea sunt normate de normativul 16-86 si STAS 8591/91, din care se anexeaza un extra

Distantele de siguranta de la statiile de reglare-masurare (cu debit pana la 6000 mc/h si presiunea la intrare peste 6 bar):

-la cladirile civile cu grad I – II de rezistenta la foc	12 m
-la cladirile civile cu grad III – IV de rezistenta la foc	15 m
-fata de marginea drumurilor carosabile	8 m

In cazul amplasarii unor constructii in zona conductelor de gaze se vor cere avize de la ROMGAZ – Sectia de exploatare conducte magistrale gaze naturale.

Zonele de protectie sanitara se dimensioneaza ca forma si marime de catre organizatiile de proiectare, tinandu –se seama de urmatoarele :

- cantitatea si natura substantelor poluante eliminate in atmosfera;
- inaltimea cosurilor sau a altor dispozitive de evacuare a substantelor nocive;
- eficienta instalatiilor prevazute in dotare pentru retinerea si neutralizarea nocivitatilor;
- conditiile climatice si topografice generale si locale;
- concentratii maxime admisibile in zonele locuite, pentru fiecare dintre substantele poluante eliminat.

Marimea si forma zonelor de protectie sanitara dintre obiectivele economice cu surse de poluare a atmosferei si zonele protejate se vor stabili pe baza calculului de anteevaluare a concentratiei substantelor poluante in zonele protejate care trebuie sa fie inferioare concentratiilor maxime admisibile,

Marimea zonelor de protectie sanitara se considera de la punctele de emisie in atmosfera a noxelor pana la limita teritoriilor si obiectivelor protejate.

Concentratiile maxime admisibile pentru substantele poluante din atmosfera zonelor locuite:

Substanta	concentratie momentana	concentratie medie / 24 ore
1- acetona	5,0	2,0
2- Acid clorhidic	0,3	0,1
3- Acid sulfuric	0,3	0,1
4-Acroleina	0,3	0,1
5 – Amoniac	0,3	0,1
6 - Anhidrida fosforica	0,3	0,1
7 –Anilina	0,05	0,02
8- Arsen si compusi	0,03	0,01
9- Benzina	6,0	2,0
10 -Benzen	2,4	0,8
11 – Bioxid de azot	0,3	0,1

12- Bioxid de sulf	0,75	0,25
13 – Clor	0,3	0,1
14 – Crom hexavalent	0,0015	0,0015
15 – Dicloreten	3,0	1,0
16 – Dietilamina	0,05	0,05
17 – Dinil	0,01	0,01
18 – Fluor si compusi	0,02	0,005
19 – Fenoli	0,1	0,03
20 – Formaldehida	0,03	0,01
21 – Funingine	0,15	0,05
22 – Furfurol	0,15	0,05
23 – Hidrogen sulfurat	0,03	0,01
24 – Mangan	0,03	0,01
25 –Mercur	-	0,001
26 – Metanol	3,0	1,0
27 – Oxid de carbon	6,0	2,0
28 – Piridina	0,15	0,05
29 – Plumb	-	0,001
30 – Substante oxidante	0,1	0,03
31 – Sulfura de carbon	0,03	0,01
32 – Tetraclorura de carbon	3,0	1,0
33 – Toluen Diizociant	0,05	0,02
34 – Pulberi in suspensie	0,5	0,15
35 – Pulberi sedimentabile	200t/km2/an	

### **Limita zonelor drumurilor conform HG 36/1996**

Autostrazi sau drumuri expres -50 m din axul drumului

Drumuri nationale - 22 m din axul drumului (modificata in 2016 – de la limita de siguranta)

Drumuri judetene - 20 m. din axul drumului

Drumuri locale – 18 m. din axul drumului

### III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

#### 6. Zone si subzone functionale

**6.1.** *Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita printr-o documentatie de urbanism sau daca zona are o functiune dominanta traditionala caracterizata de tesut urbans i conformarea spatiala proprie.*

**6.2.** In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii constructiilor trebuie sa tina seama si de "Normele de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei" aprobate cu Ordinul Ministerului Sanatatii nr.119/2014(capitolele I, II, III, IV, V, VI, VIII/A,C si D si cap.X articolele 153 si 154).

Tinand seama de art.10, distantele minime de protectie sanitara intre o serie de unitati care produc disconfort si unele activitati din teritoriul municipiului Curtea de Arges si localitatile apartinatoare, sunt :

- rampa de precolectare gunoi	300 m (trup in UTR 9)
-rampa de transfer deseuri	200 m.
- statia de epurare a apelor uzate	300 m (UTR 8)
- cimitire 50 m	(UTR 2,4,6 si10)
-baze de utilaje ale intreprinderilor de transport	50 m.
-statii de preparare mixturi asfaltice, betoane	500 m.
-depozit de combustibil,fier vechi,si atelier taiat lemne	50 m.

Mentionam ca distantele minime de protectie sanitara pentru obiectivele care produc disconfort din cadrul intravilanului s-au luat conform Ordinului Ministerului Sanatatii 114/2014

Aceaste distante pot fi modificate pe baza studiilor de impact avizate conform legii.

**6.3.** Zonele functionale stabilite conform punctelor 3.3. si 3.4. din prezentul Regulament Local de Urbanism, sunt puse in evidenta in plansa de REGLEMENTARI URBANISTICE a Planului Urbanistic General si in plansele cuprinzand UTR-urile (Unitati Teritoriale de Referinta).

**6.4.** Subzonele functionale sunt subdiviziuni ale zonelor functionale.

**6.5.** Fiecare subzona functionala este reprezentata printr-o culoare, atat in plansa de REGLEMENTARI URBANISTICE , cat si in planurile UTR-urilor.

**6.6.** In cadrul municipiului Curtea de Arges sunt urmatoarele zone si subzone functionale:

**ZL- Zone pentru locuinte**

Lm - Subzona pentru locuinte de tip urban cu regim mic de inaltime  
P, D+P, P+M, P+1, maxim P+1+M

LM - Subzona pentru locuinte de tip urban cu regim mediu de inaltime  
P +2, P+2+M, P+3, maxim P+4+M

LI - Subzona pentru locuinte de tip urban cu regim mare de inaltime  
P+5 – P+10

Lmr - Subzona pentru locuinte de tip rural cu cladiri  
P, P+1, P+2 (pana la 10 m)

Ln - Subzona pentru locuinte de necesitate.

*MLS – Zona mixta - Predominant locuinte cu regim mediu de inaltime, institutii publice si servicii.*

**ZIS - Zona pentru institutii publice si servicii**

ISa – Administratie

ISi - Invatamant

ISs - Sanatate

ISct – Cultura

ISas – Asistenta sociala

IScu – Culte

ISsp – Constructii si amenajari sportive

ISt – Turism

ISc – Constructii Comerciale

ISps – Prestari servicii

**ZID - Zona pentru unitati industriale si depozitare**

*MIDS – Zona mixta – Unitati industriale, depozitare si servicii.*

**ZIA – Zona pentru unitati agricole si sere**

**ZCc - Zona pentru Cai de comunicatie**

Ccr – subzona cai de comunicatii rutiere

Ccf – subzona cai de comunicatii feroviare

Cccp- subzona cai de comunicatii ciclo/pietonale.

**ZV - Zona pentru spatii verzi**

Vp - parcuri -agrement

Vpp - perdele de protectie

Vpd - zone verzi vegetatie inalta

**ZDS - Zona cu Destinatie Speciala**

**ZGC - Zona pentru gospodarie comunala**

**ZTE - Zona pentru echipare tehnico-edilitara**

**ZTA - Zona pentru terenuri aflate permanent sub ape**

6.7. –Pentru fiecare zona functionala, prevederile regulamentului se grupeaza in trei capitole, cuprinzand reglementari specifice pe articole.

## **IV. PREVEDERI LA NUVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE**

### ***CAPITOLUL 1 – Generalitati***

**Art.1.** – Tipurile de subzone functionale

**Art.2.** – Functiunea dominanta a zonei

**Art.3.** – Functiuni complementare admise ale zonei

### ***CAPITOLUL 2 – Utilizare functionala***

**Art.4.** – Utilizare functionala

**Art.5.** – Utilizari permise cu conditii

**Art.6.** – Interdictii temporare

**Art.7.** – Interdictii definitive (permanente)

### ***CAPITOLUL 3 – Conditii de amplasare si conformare a constructiilor***

**Art.8.**- Orientarea fata de punctele cardinale.

**Art.9** - Reguli de amplasare fata de drumurile publice.

**Art.11** – Reguli de amplasare fata caile ferate din administrarea SNCFR.

**Art.14** – Reguli de amplasare fata de aliniament.

**Art.15** – Reguli de amplasare in interiorul parcelei.

**Art.16** – Reguli cu privire la asigurarea acceselor carosabile obligatorii.

**Art.17** – Reguli cu privire la asigurarea acceselor pietonale obligatorii.

**Art.18** – Reguli cu privire la racordarea la retelele edilitare existente.

**Art.19** – Reguli cu privire la realizarea de retelele edilitare.

**Art.20** – Proprietatea publica asupra retelelor edilitare.

**Art. 21** – Reguli cu privire la parcelare.

**Art.22** – Reguli cu privire la inaltimea constructiilor.

**Art.23** – Reguli cu privire la aspectul exterior al constructiilor.

**Art.24** – Procentul de ocupare a terenului.

**Art.25** – Reguli cu privire la amplasarea parcajelor.

**Art.26** – Reguli cu privire la amplasarea spatiilor verzi.

**Art.27** – Reguli cu privire la amplasarea imprejmuirilor.

**Art.28** – Reguli cu privire la realizarea cladirilor anexa.

**Art.29** – Realizarea etapizata a constructiilor autorizate.

**Art.30**– Exproprierea pentru cauza de utilitate publica.

PREVEDERI ALE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE  
SI SUBZONE FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

**7. -CONTINUTUL RLUMCA**

**7.1 -ZL – Zone rezidentiale pentru locuinte.**

**Subzonele functionale** sunt urmatoarele :

- 7.1.1 – Cu cladiri de tip urban – L – existent – a, -propuse -b  
Lm.1 - Cu locuinte de tip urban cu regim mic de inaltime - „-”  
LM.2- Cu locuinte de tip urban cu regim mediu de inaltime – „-”  
LI.3– Cu locuinte de tip urban cu regim mare de inaltime – - a.(RLUPUZ)  
Ln.4– Cu locuinte de necesitate – - b.  
Lmsg.5– Cu locuinte cu regim mic de inaltime ce necesita studiu geo aprofundat - b  
7.1.2 – Cu cladiri de tip rural – Lmr – „-”

**7.2 – Zona mixta cu locuinte de tip urban, institutii publice si servicii.**

**7.3– ZIS- Zona pentru institutii publice si servicii**

**7.4– ZID- Zona pentru unitati industriale si depozitare**  
*Zona mixta*

**7.5–ZCc – Zona pentru Cai de comunicatie**

- Ccr – subzona cai de comunicatii rutiere  
Ccf – subzona cai de comunicatii feroviare  
Ccp- subzona cai de comunicatii ciclo/pietonale.

**7.6 .-ZV – Zona pentru spatii verzi**

- Vp - parcuri - agrement  
Vpp - perdele de protectie  
Vpd - zone verzi vegetatie inalta

**7.7- ZDS –Zona cu destinatie speciala**

**7.8–ZGC – Zona pentru gospodarie comunală**

**7.9–ZTE – Zona pentru echipare tehnico- edilitara**

**7.10 -ZA – Zona pentru unitati agricole si sere**

**7.11- ZTA – Zona cu terenuri aflate permanent sub ape.**

RLUMCA cuprinde prevederi pentru fiecare zona functionala in parte in ordinea inscrierii in acest articol. Subzonele functionale reprezinta parti ale unei zone functionale in care activitatile

umane prezinta caracteristici comune ce sunt transpuse in reguli de construire si amenajare prin prezentul RLU .

## **Lm – SUBZONA REZIDENTIALA DE LOCUINTE P, P+1, P+2 (H maxim la cornisa-10 m. ) CU CLADIRI DE TIP URBAN SI REGIM MIC DE INALTIME**

### **Generalitati**

**Lm.1.1** – In aceasta subzona functionala se incadreaza toate parcelele cu conditii ce permit autorizarea directa.

**Lm.1.2** – Functiunea dominanta a subzonei este locuirea pe fiecare parcela in parte si in fiecare constructie in parte.

**Lm.1.3** – Functiuni complementare admise pe parcele distincte sau pe aceeasi parcela LM, IS cu maxim 5 salariatii, Vp,Vpp,TE,Ccr,Cccp.

### **Utilizarea functionala**

**Lm.1.4** – Utilizarile permise ale terenurilor si cladirilor de pe parcelele cu locuinte din subzona (cu exceptia parcelor ocupate in intregime cu functiunile complementare admise prin art.Lm.1.3):

-a. Locuire ca activitate preponderanta pe fiecare parcela cu locuinte in parte, ponderea locuirii in cladirile principale este de minim 75% din SD a fiecarei cladiri in parte.

-b.Activitati compatibile locuirii, ca activitati secundare pe fiecare parcela in parte. Ponderea spatiului destinat activitatilor compatibile locuirii este de maximum 25 % din SD a fiecarei cladiri in parte.

- Activitatile complementare / compatibile locuirii sunt urmatoarele:

- Parcare sau garare de maxim 5 autoturisme pe parcela,

- Depozitare produse fara nocivitate

-Comert cu amanuntul ,

-Exercitarea profesiunilor liberale ( avocatura, medicina, proiectare, expertiza contabila, etc.)

-c. Parcelele din subzona sunt construibile daca caracteristicile lor geometrice se incadreaza concomitent in urmatoarele conditii:

-Lungimea aliniamentului (front la strada) -minim 8 m.

- Adancimea parcelei (masurata pe fiecare dintre cele doua linii perpendiculare pe aliniament care ating colturile extreme din fundul parcelei) – minim 12 m.

-Suprafata parcelei - minim 200 mp

In cazul parcelelor de colt (cu doua aliniamente ) una dintre laturile dinspre strada va fi considerat aliniament iar cealalta latura dinspre strada va fi considerata limita laterala.

In cazul parcelelor cu doua aliniamente spre doua strazi paralele, una din laturile dinspre strada se va considera aliniament, iar latura dinspre cealalta strada va fi considerata limita de fund a parcelei.

#### **Lm.1.5 – Utilizari permise cu conditii**

a. –pe parcelele situate in zonele cu valori de patrimoniu cultural construit, definite la aliniatul 4.5., constructiile si amenajarile vor fi autorizate in conformitate cu aliniatul 4.5 lit. f si g. dupa obtinerea avizului de la Ministerul Culturii respectiv al Inspectoratului de Cultura Arges.

b.- pe parcelele situate in zonele de servitute a retelelor edilitare constructiile si amenajarile vor fi autorizate in conformitate cu alineatul 5.2.lit.a dupa obtinerea avizului administratorului de retele.

c. – pe parcelele situate in zonele de protectie si siguranta a drumurilor constructiile si amenajarile vor fi autorizate in conformitate cu prevederile alineatului 5.2.lit.b dupa obtinerea avizului administratorului drumului.

d. – pe parcelele situate in zonele de protectie ale infrastructurii feroviare constructiile si amenajarile vor fi autorizate in conformitate cu prevederile alineatului 5.2.lit.c dupa obtinerea avizului SNCFR

**Lm.1.6** – Interdictie temporara de construire se introduce pana la aprobarea unui PUZ cu regulament aferent in urmatoarele situatii:

a.- Pe parcelele pe care urmeaza sa se realizeze fie artere de circulatie auto sau ciclo/pietonala, fie largiri ale arterelor de circulatie existente.

b.-Pe parcelele situate in raza de 50 m a intersectiilor propuse spre modernizare.

c. - Pe parcelele situate in Zona Centrala a Municipiului

d – Pe parcelele situate in zone construit protejate si in zonele de protectie a monumentelor.

e – Pe parcelele ce urmeaza a fi divizate in mai mult de trei loturi.

f- In zonele figurate in plansa de REGLEMENTARI URBANISTICE cu interdictie temporara de construire pana la aprobare PUZ si regulament aferent.

**Lm.1.7-** Interdictie permanenta de construire

a – Pe parcelele din zona de protectie a autostrazii A1.

Conditii de conformare si amplasare a constructiilor

**Lm.1.8** –Orientarea fata de punctele cardinale

-Ferestrele incaperilor cu functiune de locuit (dormitor, camera de zi, birou) vor fi orientate spre strada si/sau fundul parcelei, pentru ca in aceeasi locuinta sa existe un numar minim de incaperi de locuit care sa fie orientate defavorabil.

**Lm.1.9** – Amplasarea aliniamentelor pe parcelele riverane drumurilor publice (DN,DJ)

vor respecta zona de siguranta a drumurilor astfel:

-1,5 m. de la limita amprizei la drumurile / strazile in cale curenta ( teren plat).

-2,0 m. de la piciorul taluzurilor pentru drumurile in rambleu.

-3,0 m. de la marginea de sus a taluzului pentru drumurile in debleu cu inaltimea de pana la 5,0 m.  
-5,0 m. de la marginea de sus a taluzului pentru drumurile in debleu cu inaltimea mai mare de 5,0 m.  
-Amplasarea constructiilor pe parcelele riverane drumurilor publice (trasee DN, DJ) vor respecta distantele de 22 m. respectiv 20 m de la limita zonei de siguranta.

Autorizarea amplasarii constructiilor in interiorul acestei zone se va face cu avizul administratorului drumului.

**Lm.1.11** – Amplasarea constructiilor pe parcelele riverane cailor ferate din administrarea SNCFR.

In zona de protectie a caii ferate (100 de la limita cadastrala CFR) autorizarea constructiilor, de orice fel, se va face dupa obtinerea unui aviz de amplasament din parte administratiei CF.

**Lm.1.14** – Amplasarea constructiilor fata de aliniamentele /aliniamentul parcelei.

In cazul subzonelor compacte locuintele vor fi amplasate la alinierea cladirilor existente.

Fac exceptie subzonele cu cladiri existente, limitrofe drumurilor care vor trebui largite unde amplasarea fata de aliniament va respecta profilul transversal propus.

In orice situatie, autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta minima, pe orizontala, din orice punct al cladirii, fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

**Lm.1.15** –Amplasarea in interiorul parcelei.

**a.**-Pe fiecare parcela din aceasta subzona se poate construi fie o cladire principala, fie mai multe cladiri, in functie de suprafata parcelei, in ambele cazuri utilizarile cladirilor trebuie sa se conformeze prevederilor art. Lm.1.4

**b.**- Tipurile de cladiri care se pot realiza pe fiecare parcela sunt urmatoarele in functie de regimul de construire.

-cladire izolata –IZ.

- cladire cuplata pe o limita laterala (cu un calcan) –CL.

- cladire cu front inchis spre strada, cuplata pe doua limite laterale ale parcelei (cu doua calcane) – FI.

**c.**- Dimensiunile minime ale fiecărei clădiri de pe parcela sunt următoarele:

IZ - Suprafata construita -60,00 mp.

-Lungimea spre strada -8,00 m.

CL -Suprafata construita – 48,00 mp.

-Lungimea spre strada – 6,00 m.

FI -Suprafata construita – 54, 00 mp.

- Lungimea spre strada – 9,00 m.

**d.** – Raportul dintre dimensiunile fiecărei clădiri de pe parcela (lungimea si latimea ) trebuie sa fie cuprinsa intre ) 0,5 si 2,0;

**e.**- Distantele dintre cladirile se stabilesc in functie de distantele minime care asigura confortul locuirii (protectie fonica, insozirea incaperilor, asigurarea iluminatului natural si o ventilatie naturala) precum si de necesitatile de acces carosabil pe parcela, dupa cum urmeaza:

- Distanța între fațadele clădirilor cu ferestre ale încăperilor de locuit (dormitor, camera de zi, birou) de minim 10,00 m. (înălțimea maximă admisă în subzonă)

- Distanța între fațadele clădirilor cu ferestre ale încăperilor anexe (bai, bucatării, scări, accese, circulații, s.a.) de minim 6,00 m. (minim 2/3 din înălțimea maximă admisă în zonă).

-Distanța între fațada clădirii și limita laterală a parcelei – pentru a permite accesul autovehiculelor în partea din spate a parcelei – este de 3,50 m. (pentru parcare/garare, intervenție pompieri, întreținere teren/clădiri.)

**f.-** În cazul clădirilor cu regimul de construcție CL sau FI, lungimea calcanului poate fi cuprinsă între 6,00 m și  $\frac{1}{2}$  din lungimea limitei laterale pe care se construiește.

**Lm.1.16.** – Accese carosabile. Fiecare parcelă trebuie să se asigure condiții pentru acces din spațiul carosabil al autovehiculelor necesare tuturor activităților care se desfășoară pe aceasta astfel:

**a.-** Accesul autovehiculelor direct din spațiul carosabil (de regulă peste trotuar) pe parcelă prin porțiunea de aliniament care să permită cuplarea acceselor la două parcele învecinate.

**b.-** Accesul autovehiculelor, indirect, din spațiul carosabil pe parcelă se va asigura, dacă este cazul, prin servitute de trecere instituită asupra unei parcele vecine. Servitutea de trecere va fi înscrisă în cartile funciare ale imobilelor respective.

**c.** – Accesul autovehiculelor din spațiul carosabil pe parcelă, în oricare dintre situațiile de la punctele a și b, trebuie să se facă astfel încât traversarea spațiului public sau a parcelei vecine să aibă o lungime minimă.

**d.** – În cazul unei parcele cu mai multe aliniamente, accesul autovehiculelor pe parcelă se va face din artera carosabilă care are condițiile de trafic și geometrice cele mai favorabile.

**e.-** Construcțiile de pe suprafața parcelei trebuie să fie astfel amplasate și alcătuite încât să permită accesul autovehiculelor :

- în curtea din spate în cazul în care aceasta curte are suprafața de minim 60,00 mp.

- la garajele și parcajele construite respectiv amenajate pe suprafața parcelei.

- dimensiunile fiecărui spațiu liber necesar pentru trecerea autovehiculelor speciale pe suprafața parcelei sunt de 3,50 m lățime ; 3,50 m. înălțime.

**f.** – În cazul în care funcțiunile de pe parcelă sau situația urbanistică a acesteia reclamă existența a două sau mai multe accese pentru autovehicule din spațiul carosabil pe parcelă autorizarea se va da după elaborarea și aprobarea unui PUD.

**Lm.1.17.-** Accese pietonale. – Fiecare parcelă trebuie să aibă asigurate condiții pentru accesul din spațiul pietonal al persoanelor.

**a.** Accesul pietonal pe parcelă, direct, se va asigura prin aliniamentul parcelei.

**b.** Accesul pietonal indirect se va face prin servitute de trecere instituită pe o parcelă vecină pe traseul cel mai scurt posibil. Servitutea de trecere va fi înscrisă în cartea funciara ale imobilelor respective.

**Lm.1.18** – Construirea pe fiecare parcelă se poate face numai atunci când există posibilități de racordare (condiții tehnice de execuție și disponibilități de capacitate) confirmate prin avizele gestionarilor de utilități la următoarele rețele tehnico – edilitare

**a.** – Apa potabilă

**b.-** Canalizare

**c.** – Energie electrică

**Lm.1.19** – În cazul în care, fie ca rețelele tehnico – edilitare au capacitate mică și nu pot asigura serviciul public solicitat, fie ca rețelele edilitare nu există, CLMCA poate adopta prin Hotărâre una sau mai multe dintre următoarele măsuri:

**a.** – Interzicerea construcțiilor noi până la extinderea / reabilitarea/realizarea rețelelor edilitare.

**b.-** Schimbarea, pe parcelă solicitantului, a regimului urban al locuințelor cu regim de locuințe de tip rural.

c. – Stabilirea de servituti „ non –edificandi” pe terenurile private pe unde urmeaza sa se realizeze retelele tehnico –edilitare in cazul imposibilitatii realizarii lor pe domeniul public.

**Lm.1.20** – Proprietatea publica asupra retelelor edilitare.

a. – Retelele de apa, canalizare, drumuri publice de interes local, sunt proprietate publica a municipiului Curtea de Arges, daca legea nu dispune altfel.

b. – Retelele de alimentare cu energie electrica, cu gaze, sunt proprietatea publica a statului daca legea nu dispune altfel.

c. – Lucrarile de la aliniatele a si b indiferent de modul de finantare intra in proprietate publica.

**Lm.1.21.** – Divizarea parcelelor existente.

Divizarea parcelelor existente in parcele mai mici trebuie sa conduca in mod obligatoriu la formarea unor parcele construibile, ale caror dimensiuni trebuie sa respecte urmatoarele conditii:

a.- Pentru parcelele destinate locuintelor dimensiunile minime vor fi cele stabilite prin art.

Lm..1.4;

b.- Pentru parcelele destinate functiunilor complementare admise (conform art.Lm.1.3) dimensionarea se va face prin aprobarea unui PUD care va respecta indicatorii urbanistici ai zonei/subzonei.

**Lm.1.22.** –Inaltimea maxima admisa a constructiilor de pe parcelele din subzona este de 10.00 m. *la cornisa*

a.- Inaltimea constructiilor se masoara din punctul cel mai coborat al terenului parcelei , pana la planul orizontal generat, dupa caz, de partea superioara a cornisei aticului, partea inferioara a cosoroabei, grinda de baza a structurii acoperisului.

b. - Certificatul de urbanism va indica natura si panta acoperisului.

c. – Certificatul de urbanism va trebui sa indice permisiunea/interdictia de amenajare de incaperi la mansarda (pod util). In cazul permisiunii amenajarii trebuie indicata si functiunea permisa pentru incaperile din mansarda. Ponderea activitatilor din SD totala a cladirii ramanand insa conforma art.Lm.1.4

**Lm.1.23** – Autorizare constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

*- Acoperisul va fi tip sarpanta in 4 ape, invelitoare din tigla ceramica sau tigla metalica in gama rosu / brun, finisaje exterioare in culori pastelate saturate cu alb in procent de 80%.*

*-Se interzic pantele asimetrice, ruperile de panta, cornisele false - duble sau triple, materialele precare la invelitori - carton asfalt, plastic ondulat, azbociment.*

**Lm.1.24.** –CU emise de Primarie vor preciza conditiile de densitate pe fiecare parcela.

a.-La calculul densitatii de pe parcela se iau in considerare urmatoarele suprafete:

-Suprafata parcelei – terenului -ST

- Suprafata construita a cladirii – SC

-Suprafata desfasurata a cladirii - SD

b.-densitatea construirii pe parcela se exprima prin valorile urmatorilor indici:

Procentul de ocupare a terenului – POT = (SC/ST) x 100 exprimat in procente.

Coeficientul de utilizare a terenului – CUT = SD/ST exprimat in unitati.

Numarul de niveluri intregi ale cladirii Niv = SD/SC = (CUT/POT) x100

c.- Valorile maxime admisibile ale indicilor de densitate sunt urmatoarele:

POT = 30%    CUT = 0,9    Niv= 3,0

Acesti indicatori sunt valabili pentru zonele cu autorizare directa.

Pentru celelalte parcele indicatorii urbanistici sunt cei din Regulamentele ZCP –urilor sau cei din Regulamentele PUZ-urilor aprobate.

**d.** – Nu se vor lua in considerare la calculul indicilor mentionatii la alin. a cladirile care adapostesc functiuni anexa independente de cladirea de locuit; la calculul SD se adauga suprafetelor nivelurilor curente suprafetele incaperilor de locuit, de vanzare si depozitare a marfurilor, de exercitare a profesiunilor liberale situate in subsolul/demisolul si /sau mansarda cladirii.

**e.**- CLMCA are posibilitatea sa hotarasca, *in baza unor PUZ-uri derogatorii* majorarea indicilor de densitate mentionati la alin.c in urmatoarele situatii.

- Comasarea a doua parcele, dintre care cel putin una era neconstruibila inainte de comasare;

- Realizarea in cladire a unei functiuni compatibile locuirii admise conform art.Lm.1.4.b.considerata de CLMCA ca fiind de interes public pentru locuitorii zonei;

- In cazul in care prin CU s-au impus conditii suplimentare pentru cladirea situata intr-o pozitie deosebita, volumetrie deosebita, amplasament obligat pentru protectia arborilor existenti, servituti legate de vecinatatea altor functiuni decat locuirea.

f.- Cazurile de la punctul e pot conduce la urmatoarele valori maxime pentru indicii de densitate a construirii:

POT = 40 %            CUT = 1,2    Niv = 3,0

**Lm.1.25.** – Pe fiecare parcela in parte este obligatorie asigurarea conditiilor pentru parcare/gararea autovehiculelor necesare tuturor activitatilor care se desfasoara pe aceasta, in conditiile urmatoare:

**a.**- Maximul de parcaje /garaje permis pe o parcela este de 5 autoturisme; In cazul in care necesarul de parcare garare depaseste 5 locuri se vor reduce in mod corespunzator activitatile pe parcela.

**b.**- Calculul necesarului de parcare/garare se face prin cumularea necesarului pentru fiecare tip de functiune in parte, dupa cum urmeaza:

-Pentru locuinte minimum 1 loc de parcare/garare pentru fiecare unitate de locuit.

-In situatia ca locuinta depaseste suprafata de 115 mp. (SC) se vor considera necesare 2 locuri de parcare/garare pentru unitatea de locuit.

-Pentru celelalte functiuni compatibile locuirii in conformitate cu actele normative in vigoare pentru fiecare functiune in parte.

**c.**- Garajele se pot realiza pe parcela in felul urmatoar:

-La partea inferioara a cladirii de locuit, caz in care suprafata garajului se include in SC pentru calcularea POT dar se exclude din SD pentru calcularea CUT. In acest caz parcela si constructia beneficiaza de sporul prevazut la art. Lm.1.24.f.pentru indicii urbanistici.

-In cladiri anexa, provizorii sau durabile, pe suprafata parcelei, caz in care suprafata garajului se include in SC pentru calculare POT si in SD pentru calculare CUT, iar parcela nu beneficiaza de sporuri ale indicatorilor urbanistici.

**Lm.1.26.** –Spatii verzi si plantate

**a.**- Pe fiecare parcela in parte este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu caracter de agrement (spatii verzi) care sa insumeze minim 10 % din ST *in Zona Centrala si minim 20% in celelalte UTR –uri.*

b. – CU poate stabili organizarea spatiilor plantate din interiorul parcelei in cazul in care acestea trebuie sa raspunda unor anumite cerinte urbanistice, cum sunt:

- Sustinerea unui cap de perspectiva cu plantatie.
- Evidentierea si protejarea unor exemplare dendrologice deosebite prin forma, dimensiuni, specie ,mod de aclimatizare care exista pe parcela.
- Asigurarea unui anumit tip de plantatie catre strada, intre aliniamentul parcelei si cladirea principala, sau catre incintele publice sau semipublice invecinate.
- Realizarea imprejmuirilor din material dendrofloricol.
- Necesitatea de a corecta prin plantatie aspecte neplacute ale peisajului urban.

**Lm.1.27** – Imprejmuiri

In afara exigentelor prevazute de Codul Civil – Primaria poate impune conditii suplimentare, prin CU, pentru imprejmuiri cu referire la :

- Inaltimea minima/maxima a imprejmuirii pe oricare dintre limitele parcelei.
- Conformatia geometrica a imprejmuirii catre spatiile publice sau semipublice-inaltime, grosime, traseu in plan.
- Materialele care trebuiesc folosite,structura de rezistenta, culoarea, transparenta/opacitatea imprejmuirii.
- Un anumit scop deosebit, urmarit de administratie.

**Lm.1.28** – Pe fiecare parcela se pot realiza cladiri anexa ale cladirii/ cladirilor principale dupa cum urmeaza:

- a. – Cladirile anexa sunt folosite fie pentru activitatile complementare locuirii, fie pentru dependinte ale locuintei: depozitare, instalatii, garaje;
- b. – suprafata totala admisa a cladirilor anexa este de maxim 10 % din ST.
- c.- Inaltimea maxima admisa a cladirilor anexa este de 2,50 m.

**Lm.1.29** – In subzona se poate admite construirea intr-o prima etapa a unor cladiri cu indici de densitate mai mici decat cei prevazuti la art. Lm.1.15.(POT) in urmatoarele situatii:

- a.- Cladirea care se construiesc sa fie durabila si sa aiba SC minim 48 mp.
- b.- Sa existe obligatia respectarii termenelor de finalizare a constructiei in conformitate cu AC.
- c.- In toate etapele constructiei, functiunile trebuie sa respecte proportia aprobata, in conformitate cu Lm.1.4.

**Lm.1.30** – In cazul expropriarii pentru cauza de utilitate publica a unei parti dintr-o parcela baza de calcul pentru stabilirea densitatii de construire se va stabili in felul urmatoare:

- a. - In cazul acordarii de despagubiri conform legii, ST care se va lua in calcul pentru indicii de densitate este suprafata ramasa dupa expropriere. In cazul in care parcela diminuată prin expropriere devine neconstruibilă din cauza dimensiunilor se va expropria întreaga parcela.
- b. - In cazul in care proprietarul este de acord sa cedeze o parte din parcela pentru realizarea unor obiective de utilitate publica conform legii, poate primi prin Hotararea de aprobare a PUZ-ului derogatoriu urmatoarele compensatii urbanistice:
  - Cedarea portiunii in cauza se va face dupa primirea AC, adica la calculul indicilor de densitate se va lua ca baza ST initiala.
  - Schimbarea ponderii functiunilor in cladirea principala in limitele conservarii caracterului functional al zonei, tinzand sa se satisfaca cerintele proprietarului exprimate in scris.

## **LM– SUBZONA REZIDENTIALA DE LOCUINTE CU CLADIRI DE TIP URBAN SI REGIM MEDIU DE INALTIME - ( H maxim– la cornisa - 15 m.)**

### **Generalitati**

**LM.2.1.**– In aceasta subzona functionala exista doua tipuri de locuire:

**a.** - Cartiere structurate in unitati de vecinatate constituite din cladiri de locuinte colective (izolate sau compuse din mai multe tronsoane juxtapuse) realizate pe insule de teren aflate in proprietatea privata a Municipiului Curtea de Arges.

**b.** – Grupuri de locuinte colective structurate in insule, sau fragmente de insule realizate pe parcele aflate in proprietatea privata a persoanelor fizice sau juridice.

**LM.2.2.** – Functiunea dominanta a subzonei este locuirea colectiva.

**LM.2.3.** – Functiuni complementare admise Lm, IS (cu exceptia ISsp), ISc si ISps (ambele in constructii provizorii) IDS cu maxim 9 salariati, Vp, TE, Ccr, Cccp.

### **Utilizarea funtionala**

**LM.2.4.** – Utilizarile permise ale terenurilor si cladirilor din subzona ocupate cu functiunea dominanta:

**-a.** Locuire ca activitate preponderenta pe fiecare cladire in parte.

**-b.** Se admite ca in fiecare locuinta (apartament) cu minim 2 camere de locuit sa se utilizeze numai una dintre camere pentru activitati compatibile locuirii, care pot fi:

- Comert cu amanuntul.
- Exercitare profesii liberale.
- Alte servicii nepoluante.

**-c.** – Se admite ca locuintele (apartamentele) de la parterul cladirilor sa fie utilizate in intregime pentru activitatile de la alin.b, cu conditia ca aceasta utilizare sa nu conduca la:

- Modificarea formei exterioare a cladirii.
- Modificari ale spatiilor comune si a structurii de rezistenta a cladirii.

**-d.** -Terenurile situate intre blocurile de locuinte trebuie utilizate cu deosebire pentru realizarea unor amenajari necesare locuirii, aceste amenajari fiind:

- Parcaje sau garaje.
- Alei carosabile.
- Spatii gospodaresti.
- Locuri de joaca si sport pentru copii.
- Alei pietonale.
- Instalatii de toate tipurile.

-Functiunile prevazute la art. LM.2.3. cu conditia ca amplasamentele prevazute sa nu diminueze amenajarile necesare locuirii.

Activitati compatibile locuirii, ca activitati secundare pe fiecare parcelea in parte. Ponderea spatiului destinat activitatilor compatibile locuirii este de maximum 25 % din SD a fiecarei cladiri in parte.

- Activitatile complementare / compatibile locuirii sunt urmatoarele:

- Parcare sau garare de maxim 10 autoturisme pe parcela,
- Depozitare produse fara nocivitate
- Comert cu amanuntul ,
- Exercitarea profesiunilor liberale ( avocatura, medicina, proiectare, expertiza contabila, etc.)
- c. Parcelele din subzona sunt construibile daca caracteristicile lor geometrice se incadreaza concomitent in urmatoarele conditii:
  - Lungimea aliniamentului (front la strada) -minim 20 m.
  - Adancimea parcelei (masurata pe fiecare dintre cele doua linii perpendiculare pe aliniament care ating colturile extreme din fundul parcelei) – minim 25 m.
  - Suprafata parcelei - minim 500 mp

In cazul parcelelor de colt (cu doua aliniamente ) una dintre laturile dinspre strada va fi considerat aliniament iar cealalta latura dinspre strada va fi considerata limita laterala.

In cazul parcelelor cu doua aliniamente spre doua strazi paralele, una din laturile dinspre strada se va considera aliniament, iar latura dinspre cealalta strada va fi considerata limita de fund a parcelei.

**LM.2.5.** – Utilizari permise cu conditii

**a.** –pe parcelele situate in zonele cu valori de patrimoniu cultural construit, definite la aliniatul 4.5., constructiile si amenajarile vor fi autorizate in conformitate cu aliniatul 4.5 lit. f si g. dupa obtinerea avizului de la Ministerul Culturii respectiv al Inspectoratului de Cultura Arges.

**b.**- pe parcelele situate in zonele de servitute a retelelor edilitare constructiile si amenajarile vor fi autorizate in conformitate cu alineatul 5.2.lit.a dupa obtinerea avizului administratorului de retele.

**c.** – pe parcelele situate in zonele de protectie si siguranta a drumurilor constructiile si amenajarile vor fi autorizate in conformitate cu prevederile alineatului 5.2.lit.b dupa obtinerea avizului administratorului drumului.

**d.** – pe parcelele situate in zonele de protectie ale infrastructurii feroviare constructiile si amenajarile vor fi autorizate in conformitate cu prevederile alineatului 5.2.lit.c dupa obtinerea avizului SNCFR.

**LM.2.6.** – Interdictie temporara de construire se introduce pana la aprobarea unui PUZ cu regulament aferent in urmatoarele situatii:

a.- Pe parcelele pe care urmeaza sa se realizeze fie artere de circulatie auto sau ciclo/pietonala, fie largiri ale arterelor de circulatie existente.

b.-Pe parcelele situate in raza de 50 m a intersectiilor propuse spre modernizare.

c. - Pe parcelele situate in Zona Centrala a Municipiului

d – Pe parcelele situate in zone construit protejate si in zonele de protectie a monumentelor.

e – Pe parcelele ce urmeaza a fi divizate in mai mult de trei loturi.

f- In zonele figurate in plansa de REGLEMENTARI URBANISTICE cu interdictie temporara de construire pana la aprobare PUZ si regulament aferent.

## **Conditii de conformare si amplasare a constructiilor**

### **LM.2.8.** –Orientarea fata de punctele cardinale

- Se va urmari ca la constructiile noi apartamentele care au ferestre pe fatadele orientate spre nord sa aiba orientare si pe alta fatada.

**LM.2.9.** – Amplasarea constructiilor pe parcelele riverane drumurilor publice (DN,DJ) in zonele de protectie ale acestora se vor face pe baza unui PUD aprobat conform legii

**LM.2.11.** - Reguli de amplasare fata caile ferate din administrarea SNCFR.

In zona de protectie a caii ferate autorizarea constructiilor, de orice fel, se va face dupa obtinerea unui aviz de amplasament din parte administratiei CF.

**LM.2.14.** - Reguli de amplasare fata de aliniament.

In cazul subzonelor compacte locuintele vor fi amplasate la alinierea cladirilor existente.

Fac exceptie subzonele cu cladiri existente, limitrofe drumurilor care vor trebui largite unde amplasarea fata de aliniament va respecta profilul transversal propus.

In orice situatie, autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta minima, pe orizontala, din orice punct al cladirii, fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Fac exceptie subzonele cu cladiri existente, limitrofe drumurilor care vor trebui largite unde amplasarea fata de aliniament va respecta profilul transversal propus.

In orice situatie, autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta minima, pe orizontala, din orice punct al cladirii, fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

**LM.2.15.** –Amplasarea in interiorul parcelei

**a.** – Cladirile noi care au inaltimea maxima de 10.00 m indiferent de destinatia lor,vor fi amplasate la minimum 10,00 m fata de cladirile existente.

**b.** - Tipurile de cladiri care se pot realiza pe fiecare parcela sunt urmatoarele in functie de regimul de construire.

-cladire izolata –IZ.

- cladire cuplata pe o limita laterala (cu un calcan) –CL.

- cladire cu front inchis spre strada, cuplata pe doua limite laterale ale parcelei (cu doua calcane) – FI.

**c.** – Raportul dintre dimensiunile fiecărei cladiri de pe parcela (lungimea si latimea ) trebuie sa fie cuprinsa intre 0,5 si 2,0;

**d.**- Distantele dintre limitele parcelei si oricare dintre cladirile IZ de pe parcela sunt:

-intre limita de fund a parcelei si fatada cladirii - 0,5 x inaltimea maxima admisibila a cladirii

-intre limitele laterale ale parcelei si fatadele cladirilor - 0,3 x inaltimea maxima admisibila a cladirii.

**e.**- lungimea fiecarui calcan, in cazul cladirilor cu regim de constructie CL sau FI, lungimea calcanului poate fi cuprinsa intre 6,00 m si ½ din lungimea limitei laterale pe care se construiește.

**LM.2.16.** –Accese carosabile pe parcela.

**a.**-Accesul din spatiul carosabil al autovehiculelor la cladirile noi trebuie sa fie astfel realizat incat sa nu prejudicieze servitutele de trecere existente si sa nu adauge servituti suplimentare pe terenul aservit imobilelor de locuinte.

**b.**- Pentru fiecare cladire trebuie sa se asigure conditii pentru acces din spatiul carosabil al autovehiculelor necesare tuturor activitatilor care se desfasoara in zona aferenta astfel:

- acces autovehicule speciale sanitare.
- acces autovehicule speciale pompieri.
- acces autovehicule speciale ale politiei si jandarmeriei.
- acces autovehicule speciale colectare gunoi.
- acces autovehicule speciale intretinere retele edilitare.
- acces autovehicule speciale pompe funebre.
- acces autovehicule speciale transport mobila.

**c.**- Pentru fiecare cladire trebuie asigurat accesul la garajele si parcajele construite respectiv amenajate pe suprafata parcelei.

**d.**- Dimensiunile fiecarui spatiu liber necesar pentru trecerea autovehiculelor speciale pe suprafata parcelei sunt de 3,50 m latime ; 4,50 m. inaltime.

**LM.2.17.**- Accese pietonale. – Fiecare cladire trebuie sa aiba asigurate conditii pentru accesul din spatiul public pietonal al persoanelor.

**a.**- Accesul pietonal la cladire, direct, se va asigura din trotuarele ce insotesc aleile carosabile

**b.**-Accesul pietonal la cladire, indirect, se va face prin servitute de trecere instituita pe o parcela vecina pe traseul cel mai scurt posibil. Servitutea de trecere va fi inscrisa in cartea funciara a imobilelor respective.

**c.** Toate accesese pietonale vor fi astfel realizate incat sa permita deplasarea vehiculelor persoanelor cu handicap locomotor.

**LM.2.18.** – Construirea pe fiecare parcela se poate face numai atunci cand exista posibilitati de racordare (conditii tehnice de executie si disponibilitati de capacitate ) confirmate prin avizele gestionarilor de utilitati la urmatoarele retele tehnico – edilitare

**a.** – Apa potabila

**b.**- Canalizare

**c.** – Energie electica

**LM.2.19.** – In cazul in care, fie ca retelele tehnico –edilitare au capacitate mica si nu pot asigura serviciul public solicitat, fie ca retelele edilitare nu exista, CLMCA poate adopta prin Hotarare una sau mai multe dintre urmatoarele masuri:

**a.** – Interzicerea constructiilor noi pana la extinderea / reabilitarea/realizarea retelelor edilitare.

**b.**- Schimbarea, pe parcela solicitantului, a regimului urban al locuintelor cu regim de locuinte de tip rural.

**c.** – Stabilirea de servituti „ non –edificandi” pe terenurile private pe unde urmeaza sa se realizeze retelele tehnico –edilitare in cazul imposibilitatii realizarii lor pe domeniul public.

**LM.2.20.** – Proprietatea publica asupra retelelor edilitare.

**a.** – Retelele de apa, canalizare, drumuri publice sunt proprietate publica a municipiului Curtea de Arges daca legea nu dispune altfel.

**b.** – Retelele de alimentare cu energie electrica, cu gaze, sunt proprietatea publica a statului daca legea nu dispune altfel.

c. – Lucrarile de la aliniatele a si b indiferent de modul de finantare intra in proprietate publica.

**LM.2.21.** – Divizarea parcelelor existente.

Divizarea parcelelor existente in parcele mai mici se poate face numai in situatia ca terenurile luate in discutie se afla in proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice. Aceasta divizare trebuie sa conduca in mod obligatoriu la formarea unor parcele construibile, ale caror dimensiuni trebuie sa respecte urmatoarele conditii:

a.– Pentru parcelele destinate locuintelor dimensiunile minime vor fi cele stabilite prin art. LM.2.4;

b.- Pentru parcelele destinate functiunilor complementare admise (conform art.LM.2.3) dimensionarea se va face prin aprobarea unui PUD care va respecta indicatorii urbanistici ai zonei/subzonei.

**LM.2.22.** –Inaltimea maxima admisa a constructiilor de pe parcelele din subzona este de 15.00 m.

a.- Inaltimea constructiilor se masoara din punctul cel mai coborat al terenului parcelei , pana la planul orizontal generat, dupa caz, de partea superioara a cornisei, aticului, partea inferioara a cosoroabei, grinda de baza a structurii acoperisului.

b. - Certificatul de urbanism va indica natura si panta acoperisului.

c. – Certificatul de urbanism va trebui sa indice permisiunea/interdictia de amenajare de incaperi la mansarda (pod util). In cazul permisiunii amenajarii trebuie indicata si functiunea permisa pentru incaperile din mansarda. Ponderea activitatilor din SD totala a cladirii ramanand insa conforma art.LM.2.4

**LM.2.23.** – Autorizare constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

-Se recomanda acoperisul tip sarpanta in 4 ape, invelitoare din tigla ceramica sau tigla metalica in gama rosu / brun, finisaje exterioare in culori pastelate saturate cu alb in procent de 80%.

-Se interzic pantele asimetrice, ruperile de panta, cornisele false - duble sau triple, materialele precare la invelitori - carton asphalt, plastic ondulat, azbociment.

**LM.2.24.** –CU emise de CLMCA vor preciza conditiile de densitate pe fiecare parcela.

**a.**-La calculul densitatii de pe parcela se iau in considerare urmatoarele suprafete:

-Suprafata parcelei – terenului -ST

- Suprafata construita a cladirii – SC

-Suprafata desfasurata a cladirii - SD

**b.**-densitatea construirii pe parcela se exprima prin valorile urmatorilor indici:

Procentul de ocupare a terenului – POT = (SC/ST) x 100 exprimat in procente.

Coeficientul de utilizare a terenului – CUT = SD/ST exprimat in unitati.

Numarul de niveluri intregi ale cladirii Niv = SD/SC = (CUT/POT) x100

**c.**- Valorile maxime admisibile ale indicilor de densitate sunt urmatoarele:

POT = 40 % CUT = 2,00 Niv= 5,0

d.- CLMCA are posibilitatea sa hotarasca, in baza unor PUZ – uri derogatorii, majorarea indicilor de densitate mentionati la alin.c in urmatoarele situatii.

- Comasarea a doua parcele, dintre care cel putin una era neconstruibila inainte de comasare;

- Realizarea in cladire a unei functiuni compatibile locuirii admise conform art.LM.2.4.b. considerata de CLMCA ca fiind de interes public pentru locuitorii zonei;

- In cazul in care prin CU s-au impus conditii suplimentare pentru cladirea situata intr-o pozitie deosebita, volumetrie deosebita, amplasament obligat pentru protectia arborilor existenti, servituti legate de vecinatatea altor functiuni decat locuirea.

e.- Cazurile de la punctul d pot conduce la urmatoarele valori maxime pentru indicii de densitate a construirii:

$$POT = 50 \% \quad CUT = 2,50 \quad Niv = 5,0$$

**LM.2.25.** – Pe fiecare parcela in parte este obligatorie asigurarea conditiilor pentru parcare/gararea autovehiculelor necesare tuturor activitatilor care se desfasoara pe aceasta, in conditiile urmatoare:

**a.-** Maximul de parcaje /garaje permis pe o parcela este de 10 autoturisme; In cazul in care necesarul de parcare/garare depaseste 10 locuri pentru diferenta de numar de locuri de parcare beneficiarul va plati o taxa catre Primaria Curtea de Arges pentru fiecare loc de parcare nerealizat conform HCLMCA pentru realizarea necesarului de locuri de parcare in constructii etajate.

**b.-** Calculul necesarului de parcare/garare se face prin cumularea necesarului pentru fiecare tip de functiune in parte, dupa cum urmeaza:

-Pentru un apartament 1 loc de parcare/garare pentru fiecare unitate de locuit.

-In situatia ca apartamentul depaseste suprafata de 115 mp. (SC) se vor considera necesare 2 locuri de parcare/garare pentru o unitatea de locuit.

-Pentru celelalte functiuni compatibile locuirii in conformitate cu actele normative in vigoare pentru fiecare functiune in parte.

**c.-** Garajele se pot realiza pe parcela in felul urmatoar:

-La partea inferioara a cladirii de locuit, caz in care suprafata garajului se include in SC pentru calcularea POT dar se exclude din SD pentru calcularea CUT. In acest caz parcela si constructia beneficiaza de sporul prevazut la art. LM.2.24.d.pentru indicii urbanistici.

-In cladiri anexa, provizorii sau durabile, pe suprafata parcelei, caz in care suprafata garajului se include in SC pentru calculare POT si in SD pentru calculare CUT, iar parcela nu beneficiaza de sporuri ale indicatorilor urbanistici.

**LM.2.26.** –Spatii verzi si plantate

**a.-** Pe fiecare parcela in parte este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu caracter de agrement (spatii verzi) care sa insumeze minim 10 % din ST *in zona centrala si minim 20% in celelalte UTR-uri*

**b.** – CU poate stabili organizarea spatiilor plantate din interiorul parcelei in cazul in care acestea trebuie sa raspunda unor anumite cerinte urbanistice, cum sunt:

-Sustinerea unui cap de perspectiva cu plantatie.

-Evidentierea si protejarea unor exemplare dendrologice deosebite prin forma, dimensiuni, specie, mod de aclimatizare care exista pe parcela.

-Asigurarea unui anumit tip de plantatie catre strada, intre aliniamentul parcelei si cladirea principala, sau catre incintele publice sau semipublice invecinate.

-Realizarea imprejmuirilor din material dendrofloricol.

- Necesitatea de a corecta prin plantatie aspecte neplacute ale peisajului urban.

**LM.2.27.** – Imprejmuiri

In afara exigentelor prevazute de Codul Civil – Primaria poate impune conditii suplimentare, prin CU, pentru imprejmuiri:

-Inaltimea minima /maxima a imprejmuirii pe oricare dintre limitele parcelei.

-Conformatia geometrica a imprejmuirii catre spatiile publice sau semipublice-inaltime, grosime, traseu in plan.

- Materialele care trebuiesc folosite,structura de rezistenta, culoarea, transparenta / opacitatea imprejmuirii.

**LM.2.28.** – Pe fiecare parcela se pot realiza cladiri anexa ale cladirii/ cladirilor principale dupa cum urmeaza:

**a.** – Cladirile anexa sunt folosite fie pentru activitatile complementare locuirii, fie pentru dependinte ale locuintei: depozitare, instalatii, garaje;

**b.** – suprafata totala admisa a cladirilor anexa este de maxim 10 % din ST.

**c.**- Inaltimea maxima admisa a cladirilor anexa este de 3,50 m.

**LM.2.29.** – In subzona se poate admite construirea intr-o prima etapa a unor cladiri cu indici de densitate mai mici decat cei prevazuti la art. Lm.1.24.(POT) in urmatoarele situatii:

**a.-** Cladirea care se construiesc sa fie durabila si sa aiba SC minim 48 mp.

**b.-** Sa existe obligatia respectarii termenelor de finalizare a constructiei in conformitate cu AC.

**c.-** In toate etapele constructiei, functiunile trebuie sa respecte proportia aprobata, in conformitate cu Lm.1.4.

**LM.2.30.** – In cazul expropriarii pentru cauza de utilitate publica a unei parti dintr-o parcela baza de calcul pentru stabilirea densitatii de construire se va stabili in felul urmator:

**a.** - In cazul acordarii de despagubiri conform legii, ST care se va lua in calcul pentru indicii de densitate este suprafata ramasa dupa expropriere. In cazul in care parcela diminuata prin expropriere devine neconstruibila din cauza dimensiunilor se va epropria intreaga parcela.

**b.** - In cazul in care proprietarul este de acord sa cedeze o parte din parcela pentru realizarea unor obiective de de utilitate publica conform legii, poate primi prin Hotarare a CLMAC urmatoarele compensatii urbanistice:

Cedarea portiunii in cauza se va face dupa primirea AC, adica la calculul indicilor de densitate se va lua ca baza ST initiala.

Schimbarea ponderii functiunilor in cladirea principala in limitele conservarii caracterului functional al zonei, tinzand sa se satisfaca cerintele proprietarului exprimate in scris.

## ***Lmr – SUBZONA REZIDENTIALA CU LOCUINTE P, P+1, P+2 (pana la 10 m.)***

### ***CU CALDIRI DE TIP RURAL –***

#### **Generalitati**

**Lmr.1.**– In aceasta subzona functionala se incadreaza toate parcelele cu conditii ce permit autorizarea directa din satul apartinator Noaptes sau pe parcelele din restul localitatii pentru care CLMCA a aprobat prin hotarare schimbarea caracterului urban in caracter rural a parcelei in baza unui PUZ derogator.

**Lmr.2** – Functiunea dominanta a subzonei este locuirea pe fiecare parcela in parte si in fiecare constructie in parte.

**Imr.3.** – Functiuni complementare admise pe parcele distincte sau pe aceeași parcelă LM, IS, ID (cu excepția unităților poluante), A, Vpp, Vpd, TE, GC, Ccr.

#### **Utilizarea funțională**

**Lmr.4** – Utilizările permise ale terenurilor și clădirilor de pe parcelele cu locuințe din subzonă (cu excepția parcelelor ocupate în întregime cu funcțiunile complementare admise prin 7.1.2.3):

-a. Locuire și ocupații de tip rural (agro-zootehnic) pe fiecare parcelă în parte, ponderea locuirii în clădirile principale este de minim 50% din SD.

-b. Activități compatibile locuirii, ca activități secundare pe fiecare parcelă în parte. Ponderea spațiului destinat activităților compatibile locuirii este de maximum 50 % din SD a fiecărei clădiri în parte.

- Activitățile complementare / compatibile locuirii sunt următoarele:

- Parcare sau gară de maxim 5 autoturisme pe parcelă,

- Depozitare produse fără nocivitate

- Comerț cu amănuntul ,

- Exercițarea profesiunilor liberale (avocatură, medicină, proiectare, expertiză contabilă, etc.)

- Activități agrozootehnice – grajduri ,saivane, fanare, depozite cereale –fructe.

-c. Parcelele din subzonă sunt construibile dacă caracteristicile lor geometrice se încadrează concomitent în următoarele condiții:

- Lungimea aliniamentului (front la stradă) – minim 9 m.

- Adâncimea parcelei (măsurată pe fiecare dintre cele două linii perpendiculare pe aliniament care ating colțurile extreme din fundul parcelei) – minim 27 m.

- Suprafața parcelei - minim 500 mp

**Lmr.5.** – Utilizări permise cu condiții

a.- pe parcelele situate în zonele de servitute a rețelelor edilitare construcțiile și amenajările vor fi autorizate în conformitate cu alineatul 5.2.lit.a după obținerea avizului administratorului de rețele.

b. – pe parcelele situate în zonele de protecție și siguranță a drumurilor construcțiile și amenajările vor fi autorizate în conformitate cu prevederile alineatului 5.2.lit.b după obținerea avizului administratorului drumului.

c. – pe parcelele situate în zonele de protecție ale infrastructurii feroviare construcțiile și amenajările vor fi autorizate în conformitate cu prevederile alineatului 5.2.lit.c după obținerea avizului SNCFR

**Lmr.6.** – Interdicție temporară de construire se introduce până la aprobarea unui PUZ cu regulament aferent în următoarele situații:

a.- Pe parcelele pe care urmează să se realizeze fie artere de circulație auto, fie largiri ale arterelor de circulație existente.

b.-Pe parcelele situate în raza de 50 m a intersecțiilor propuse spre modernizare.

c – Pe parcelele ce urmează a fi divizate în mai mult de trei loturi.

## Conditii de conformare si amplasare a constructiilor

**Lmr.8.** –Orientarea fata de punctele cardinale

-Ferestrele incaperilor cu functiune de locuit (dormitor, camera de zi, birou) vor fi orientate spre strada si/sau fundul parcelei, pentru ca in aceeași locuinta sa existe un numar minim de incaperi de locuit care sa fie orientate defavorabil.

**Lmr.9** – Amplasarea aliniamentelor pe parcelele riverane drumurilor publice (DJ)

vor respecta zona de siguranta a drumurilor astfel:

-1,5 m. de la limita amprizei la drumurile / strazile in cale curenta ( teren plat).

-2,0 m. de la piciorul taluzurilor pentru drumurile in rambleu.

-3,0 m. de la marginea de sus a taluzului pentru drumurile in debleu cu inaltimea de pana la 5,0 m.

-5,0 m. de la marginea de sus a taluzului pentru drumurile in debleu cu inaltimea mai mare de 5,0 m.

-Amplasarea constructiilor pe parcelele riverane drumurilor publice ( trasee DJ) vor respecta distanta de 20 m de la limita zonei de siguranta a drumului.

**Lmr.11.** – Amplasarea constructiilor pe parcelele riverane cailor ferate din administrarea SNCFR.

In zona de protectie a caii ferate ( autorizarea constructiilor, de orice fel, se va face dupa obtinerea unui aviz de amplasament din parte administratiei CF.

**Lmr.14.** – Amplasarea constructiilor fata de aliniamentele /aliniamentul parcelei.

In cazul subzonelor compacte locuintele vor fi amplasate la alinierea cladirilor existente.

Fac exceptie subzonele cu cladiri existente, limitrofe drumurilor care vor trebui largite unde amplasarea fata de aliniament va respecta profilul transversal propus.

In orice situatie, autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta minima, pe orizontala, din orice punct al cladirii, fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

**Lmr.15.** –Amplasarea in interiorul parcelei.

**a.**-Pe fiecare parcela din aceasta subzona se poate construi fie o cladire principala, fie mai multe cladiri, in functie de suprafata parcelei, in ambele cazuri utilizarile cladirilor trebuie sa se conformeze prevederilor art. Lmr.3.

**b.**- Tipurile de cladiri care se pot realiza pe fiecare parcela sunt urmatoarele in functie de regimul de construire.

-cladire izolata –IZ.

- cladire cuplata pe o limita laterala (cu un calcan) –CL.

- cladire cu front inchis spre strada, cuplata pe doua limite laterale ale parcelei (cu doua calcane) – FI.

**c.**- Dimensiunile minime ale fiecărei clădiri de pe parcela sunt următoarele:

IZ - Suprafata construita -64,00 mp.

-Lungimea spre strada -15,00 m.

CL -Suprafata construita – 48,00 mp.

-Lungimea spre strada – 12,00 m.

FI -Suprafata construita – 54, 00 mp.

- Lungimea spre strada – 9,00 m.

**d.** – Raportul dintre dimensiunile fiecărei clădiri de pe parcela (lungimea si latimea ) trebuie sa trebuie sa fie cuprinsa intre ) 0,5 si 2,0;

**e.-** Distanțele dintre cladirile se stabilesc în funcție de distanțele minime care asigură confortul locuirii (protecție fonică, însoțirea încăperilor, asigurarea iluminatului natural și o ventilație naturală) precum și de necesitățile de acces carosabil pe parcelă, după cum urmează:

- Distanța între fațadele cladirilor cu ferestre ale încăperilor de locuit (dormitor, camera de zi, birou) de minim 10,00 m. (înălțimea maximă admisă în subzonă)

- Distanța între fațadele cladirilor cu ferestre ale încăperilor anexe (băi, bucătărie, scări, accese, circulații, s.a.) de minim 6,00 m. (minim 2/3 din înălțimea maximă admisă în zonă).

- Distanța între fațada cladirii și limita laterală a parcelei – pentru a permite accesul autovehiculelor în partea din spate a parcelei – este de 3,00 m. (pentru parcare/garăre, intervenție pompieri, întreținere teren/cladiri.)

**f.-** În cazul cladirilor cu regimul de construcție CL sau FI, lungimea calcanului poate fi cuprinsă între 6,00 m și 1/3 din lungimea limitei laterale pe care se construiește.

**Lmr.16.** – Accese carosabile. Fiecare parcelă trebuie să se asigure condiții pentru acces din spațiul carosabil al autovehiculelor necesare tuturor activităților care se desfășoară pe aceasta în astfel:

**a.-** Accesul autovehiculelor direct din spațiul carosabil (de regulă peste trotuar) pe parcelă prin porțiunea de aliniament care să permită cuplarea acceselor la două parcele învecinate.

**b.-** Accesul autovehiculelor, indirect, din spațiul carosabil pe parcelă se va asigura, dacă este cazul, prin servitute de trecere instituită asupra unei parcele vecine. Servitutea de trecere va fi înscrisă în cartile funciare ale imobilelor respective.

**c.** – Accesul autovehiculelor din spațiul carosabil pe parcelă, în oricare dintre situațiile de la punctele a și b, trebuie să se facă astfel încât traversarea spațiului public sau a parcelei vecine să aibă o lungime minimă.

**d.** – În cazul unei parcele cu mai multe aliniamente, accesul autovehiculelor pe parcelă se va face din artera carosabilă care are condițiile de trafic și geometrice cele mai favorabile.

**e.-** Construcțiile de pe suprafața parcelei trebuie să fie astfel amplasate și alăturate încât să permită accesul autovehiculelor :

- în curtea din spate în cazul în care această curte are suprafața de minim 60,00 mp.

- la garajele și parcajele construite respectiv amenajate pe suprafața parcelei.

- dimensiunile fiecărui spațiu liber necesar pentru trecerea autovehiculelor speciale pe suprafața parcelei sunt de 3,00 m lățime ; 3,50 m. înălțime.

**f.** – În cazul în care funcțiunile de pe parcelă sau situația urbanistică a acesteia reclamează existența a două sau mai multe accese pentru autovehicule din spațiul carosabil pe parcelă aprobarea se va elibera pe baza unui PUD.

**Lmr.17.-** Accese pietonale. – Fiecare parcelă trebuie să aibă asigurate condiții pentru accesul din spațiul pietonal al persoanelor.

**a.** Accesul pietonal pe parcelă, direct, se va asigura prin aliniamentul parcelei.

**b.** Accesul pietonal indirect se va face prin servitute de trecere instituită pe o parcelă vecină pe traseul cel mai scurt posibil. Servitutea de trecere va fi înscrisă în cartea funciară ale imobilelor respective.

**Lmr.18.** – Construirea pe fiecare parcelă se poate face numai atunci când există posibilități de racordare (condiții tehnice de execuție și disponibilități de capacitate) confirmate prin avizele gestionarilor de utilități la următoarele rețele tehnice – edilitare

**a.** – Apa potabilă

**b.-** Canalizare

c. – Energie electica

**Lmr.19.** – In cazul in care, fie ca retelele tehnico –edilitare au capacitate mica si nu pot asigura serviciul public solicitat, fie ca retelele edilitare nu exista, CLMCA poate adopta prin Hotarare una sau mai multe dintre urmatoarele masuri:

a. – Interzicerea constructiilor noi pana la extinderea / reabilitarea/realizarea retelelor electrice.

b. – Stabilirea de servituti „ non –edificandi” pe terenurile private pe unde urmeaza sa se realizeze retelele electrice in cazul imposibilitatii realizarii lor pe domeniul public.

**Lmr.20.** – Proprietatea publica asupra retelelor edilitare.

a. – Retelele de apa, canalizare, drumuri publice sunt proprietate publica a municipiului Curtea de Arges daca legea nu dispune altfel.

b. – Retelele de alimentare cu energie electrica, cu gaze, sunt proprietatea publica a statului daca legea nu dispune altfel.

c. – Lucrarile de la aliniatele a si b indiferent de modul de finantare intra in proprietate publica.

**Lmr.21.** – Divizarea parcelelor existente.

Divizarea parcelelor existente in parcele mai mici trebuie sa conduca in mod obligatoriu la formarea unor parcele construibile, ale caror dimensiuni trebuie sa respecte urmatoarele conditii:

a.– Pentru parcelele destinate locuintelor dimensiunile minime vor fi cele stabilite prin art.

Lmr.4;

b.- Pentru parcelele destinate functiunilor complementare admise (conform art. Lmr.3) dimensionarea se va face prin aprobarea unui PUD care va respecta indicatorii urbanistici ai zonei/subzonei.

**Lmr.22.** –Inaltimea maxima admisa a constructiilor de pe parcelele din subzona este de 10.00 m.

a.- Inaltimea constructiilor se masoara din punctul cel mai coborat al terenului parcelei , pana la planul orizontal generat, dupa caz, de partea superioara a cornisei aticului, partea inferioara a cosoroabei, grinda de baza a structurii acoperisului.

b. - Certificatul de urbanism va indica natura si panta acoperisului.

c. – Certificatul de urbanism va trebui sa indice permisiunea/interdictia de amenajare de incaperi la mansarda (pod util). In cazul permisiunii amenajarii trebuie indicata si functiunea permisa pentru incaperile din mansarda. Ponderea activitatilor din SD totala a cladirii ramanand insa conforma art.Lmr.4

**Lmr.23** – Autorizare constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

-Se recomanda acoperisul tip sarpanta in 4 ape, invelitoare din tigla ceramica sau tigla metalica in gama rosu / brun, finisaje exterioare in culori pastelate saturate cu alb in procent de 80%.

-Se interzic pantele asimetrice, ruperile de panta, cornisele false - duble sau triple, materialele precare la invelitori - carton asphalt, plastic ondulat, azbociment.

**Lmr.24.** –CU emise de CLMCA vor preciza conditiile de densitate pe fiecare parcela.

a.-La calculul densitatii de pe parcela se iau in considerare urmatoarele suprafete:

-Suprafata parcelei – terenului -ST

- Suprafata construita a cladirii – SC

-Suprafata desfasurata a cladirii - SD

**b.**-densitatea construirii pe parcela se exprima prin valorile urmatorilor indici:

Procentul de ocupare a terenului – POT = (SC/ST) x 100 exprimat in procente.

Coeficientul de utilizare a terenului – CUT = SD/ST exprimat in unitati.

Numarul de niveluri intregi ale cladirii Niv = SD/SC = (CUT/POT) x100

**c.**- Valorile maxime admisibile ale indicilor de densitate sunt urmatoarele:

POT = 15%    CUT = 0,45    Niv= 3,0

Acesti indicatori sunt valabili pentru zonele cu autorizare directa.

**d.** – Nu se vor lua in considerare la calculul indicilor mentionatii la alin. a cladirile care adapostesc functiuni anexa independente de cladirea de locuit; la calculul SD se adauga suprafetelor nivelurilor curente suprafetele incaperilor de locuit, de vanzare si depozitare a marfurilor, de exercitare a profesiunilor liberale situate in subsolul/demisolul si /sau mansarda cladirii.

**e.**- CLMCA are posibilitatea sa hotarasca, in baza unor documentatii justificative, avizata de arhitectul sef, majorarea indicilor de densitate mentionati la alin.c in urmatoarele situatii.

- Comasarea a doua parcele, dintre care cel putin una era neconstruibila inainte de comasare;

- Realizarea in cladire a unei functiuni compatibile locuirii admise conform art.Lmr.4.b.considerata de CLMCA ca fiind de interes public pentru locuitorii zonei;

- In cazul in care prin CU s-au impus conditii suplimentare pentru cladirea situata intr-o pozitie deosebita, volumetrie deosebita, amplasament obligat pentru protectia arborilor existenti, servituti legate de vecinatatea altor functiuni decat locuirea.

f.- Cazurile de la punctul e pot conduce, prin cumulare la urmatoarele valori maxime pentru indicii de densitate a construirii:

POT = 25 %            CUT = 0,75    Niv = 3,0

**Lmr.25.** – Pe fiecare parcela in parte este obligatorie asigurarea conditiilor pentru parcare/gararea autovehiculelor necesare tuturor activitatilor care se desfasoara pe aceasta, in conditiile urmatoare:

a.- Maximul de parcaje /garaje permis pe o parcela este de 5 autoturisme; In cazul in care necesarul de parcare garare depaseste 5 locuri se vor reduce in mod corespunzator activitatile pe parcela.

**b.**- Calculul necesarului de parcare/garare se face prin cumularea necesarului pentru fiecare tip de functiune in parte, dupa cum urmeaza:

Pentru locuinte minimum 1 loc de parcare/garare pentru fiecare unitate de locuit.

In situatia ca locuinta depaseste suprafata de 115 mp. (SC) se vor considera necesare 2 locuri de parcare/garare pentru unitatea de locuit.

Pentru celelalte functiuni compatibile locuirii in conformitate cu actele normative in vigoare pentru fiecare functiune in parte.

**c.**- Garajele se pot realiza pe parcela in felul urmat:

La partea inferioara a cladirii de locuit, caz in care suprafata garajului se include in SC pentru calcularea POT dar se exclude din SD pentru calcularea CUT. In acest caz parcela si constructia beneficiaza de sporul prevazut la art. 7.3.1.24.f.pentru indicii urbanistici.

In cladiri anexa, provizorii sau durabile, pe suprafata parcelei, caz in care suprafata garajului se include in SC pentru calculare POT si in SD pentru calculare CUT, iar parcela nu beneficiaza de sporuri ale indicatorilor urbanistici.

**Lmr.26.** –Spatii verzi si plantate

**a.-** Pe fiecare parcela in parte este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu caracter de agrement (spatii verzi) care sa insumeze minim 10 % din ST.

**b. –** CU poate stabili organizarea spatiilor plantate din interiorul parcelei in cazul in care acestea trebuie sa raspunda unor anumite cerinte urbanistice, cum sunt:

-Sustinerea unui cap de perspectiva cu plantatie.

-Evidentierea si protejarea unor exemplare dendrologice deosebite prin forma, dimensiuni, specie, mod de aclimatizare care exista pe parcela.

-Asigurarea unui anumit tip de plantatie catre strada, intre aliniamentul parcelei si cladirea principala, sau catre incintele publice sau semipublice invecinate.

-Realizarea imprejmuirilor din material dendrofloricol.

- Necesitatea de a corecta prin plantatie aspecte neplacute ale peisajului urban.

#### **Lmr.27. – Imprejmuiri**

In afara exigentelor prevazute de Codul Civil – CLMCA poate impune conditii suplimentare, prin CU, pentru imprejmuiri cu referire la :

-Inaltimea minima/maxima a imprejmuirii pe oricare dintre limitele parcelei.

-Conformatia geometrica a imprejmuirii catre spatiile publice sau semipublice-inaltime, grosime, traseu in plan.

- Materialele care trebuiesc folosite, structura de rezistenta, culoarea, transparenta/opacitatea imprejmuirii.

-Un anumit scop deosebit, urmarit de administratie.

**7.1.2.28 –** Pe fiecare parcela se pot realiza cladiri anexa ale cladirii/ cladirilor principale dupa cum urmeaza:

**a. –** Cladirile anexa sunt folosite fie pentru activitatile complementare locuirii, fie pentru dependinte ale locuintei: depozitare, instalatii, garaje, grajduri, sere;

**b. –** suprafata totala admisa a cladirilor anexa este de maxim 10 % din ST.

**c.-** Inaltimea maxima admisa a cladirilor anexa este de 2,50 m.

**7.1.1.3.29 –** In subzona se poate admite construirea intr-o prima etapa a unor cladiri cu indici de densitate mai mici decat cei prevazuti art. Lmr.15.(POT) in urmatoarele situatii:

**a.-** Cladirea care se construiesc sa fie durabila si sa aiba SC minim 48 mp.

**b.-** Sa existe obligatia respectarii termenelor de finalizare a constructiei in conformitate cu AC.

**c.-** In toate etapele constructiei, functiunile trebuie sa respecte proportia aprobata, in conformitate cu Lmr.4.

**7.1.2.30 –** In cazul expropriarii pentru cauza de utilitate publica a unei parti dintr-o parcela baza de calcul pentru stabilirea densitatii de construire se va stabili in felul urmator:

**a. -** In cazul acordarii de despagubiri conform legii, ST care se va lua in calcul pentru indicii de densitate este suprafata ramasa dupa expropriere. In cazul in care parcela diminuată prin expropriere devine neconstruibilă din cauza dimensiunilor se va expropria întreaga parcela.

**b. -** In cazul in care proprietarul este de acord sa cedeze o parte din parcela pentru realizarea unor obiective de utilitate publica conform legii, poate primi prin Hotarare a CLMAC urmatoarele compensatii urbanistice:

Cedarea portiunii in cauza se va face dupa primirea AC, adica la calculul indicilor de densitate se va lua ca baza ST initiala.

Schimbarea ponderii functiunilor in cladirea principala in limitele conservarii caracterului functional al zonei, tinzand sa se satisfaca cerintele proprietarului exprimate in scris.

## **7.2- MLS-Zona mixta cu locuinte de tip urban, institutii publice si servicii.**

*Zona mixta se caracterizeaza printr-o mare flexibilitate in acceptarea diferitelor functiuni de interes general, diverse categorii de activitati comerciale, servicii de mica productie compatibile locuintelor.*

### **7.2.1 –Utilizari admise.**

- institutii,servicii si echipamente publice*
- servicii sociale, colective si personale.*
- lacasuri de cult*
- comert cu amanuntul*
- activitati manufacturiere nepoluante.*
- restaurante ,baruri, cofetarii,cafenele.*
- parcaje la sol*
- spatii verzi amenajate.*
- locuinte cu partiu obisnuit.*
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale.*

### **7.2.2 -Utilizari admise cu conditii**

- Se permite conversia locuintelor in alte functiuni cu conditia ponderii locuintelor in proportie de minim 30% din aria construit desfasurata.*
- Se interzice localizarea unitatilor de alimentatie publica ce comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100 metri de scoli, gradinite si lacasuri de cult .*

### **7.2.3 - Utilizari interzise**

- Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru traficul generat*
- Crestera animalelor*
- Depozitare en gros*
- Statii intretinere auto*
- Curatatorii chimice*
- Platforme depozitare materiale re folosibile si deseuri urbane*

### **7.2.4 – Conditii de amplasare, echipare si conformare a cladirilor.**

- Pentru a fi construibile parcelarile vor trebui sa respecte urmatoarele conditii:*
- Pentru cladirile cu inaltimei pana la p+2 se considera construibile parcelele avand minim 150 m si front la strada de minim 8 m., pentru constructiile inscrite intre doua calcane laterale. Pentru constructiile cuplate sau izolate frontul la strada va fi de minim 12 m. respectiv 15 m.*
- Pentru cladirile cu inaltimei de P+3 si P+4 ca sa fie construibile parcelele trebuie sa aiba minim 450 mp.si front la strada de minim 12 m. pentru constructii inscrite intre doua calcane laterale si de minim 15 m .pentru constructiile cuplate sau izolate.*

*-Orice lucrari de constructii noi sau extinderi la cele existente se vor racorda la retelele publice de apa si canalizare.*

*-In cazul alipirii de o constructie existenta se recomanda alinierea la aceasta pentru a se evita crearea calcanelor.*

#### **7.2.5 – Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

*-Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6-10,00 m.sau vor fi dispuse pe aliniament in functie de caracterul strazii, de profilul activitatii, dar nu mai putin de 6,00 m. fata de axul drumului.*

*-In cazul in care cladirile de pe parcelele adiacente prezinta calcane este obligatorie lipirea de acestea.*

*-La intersectia dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi avand o lungime de minim 6,00 m.*

#### **7.2.6- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor.**

*-Cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, retragere fata de limitele laterale va fi de minim jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 2 metri cu obligativitatea unui acces de 3,50 m. pe una din laturi, pentru autovehicolul de stingere a incendiilor.*

*- Retragerea fata de limitele posterioare va fi de minim jumatate din inaltimea la cornise dar nu mai putin de 3,00 m.*

*-In cazul in care parcela se invecineaza numai pe una din limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 3,00 metri. In cazul in care aceasta limita separa parcela de o functiune publica distanta se majoreaza la 5,00 metri.*

*- In cazul cladirilor izolate cu front la strada cuprins intre 12,00 – 15,00 metri retragerea fata de limitele laterale va fi de minim 2,00 metri conform Codului Civil Se va evita epresivitatea de calcan prin conformarea volumetrica si arhitecturala.*

#### **7.2.7 – Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela.**

*- Cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea celei mai inalte dar nu mai putin de 3,00 metri.*

#### **7.2.8 – Circulatie si accese.**

*- Accesele carosabile (strazi), din zona, ca sa fie trecute in domeniul public al Consiliului Local al Municipiului Curtea de Arges vor trebui sa indeplineasca conditiile tehnice din Ordinul Ministerului Transporturilor 49/1998*

*– Parcela este construabila daca are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate.*

*-Pentru asigurarea accesului autovehicolelor de stingere a incendiilor in curtea posterioara distanta dintre cladiri si una din limitele laterale ale parcelei va fi de minim 3,00 m.*

*-In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap locomotor.*

### **7.2.9 –Stationarea autovehiculelor**

*-Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diverselor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.*

*-In cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in colaborare ori concesionare a locurilor necesare intr-un parcaj colectiv, situat in zona adiacenta la o distanta de maxim 250 metri.*

*Numarul si configuratia parcajelor se determina conform anexei nr.5 la HGR nr.1996 si a NP132-91 in functie de indicele de motorizare.*

### **7.2.10 – Inaltimea maxima admisibila a cladirilor**

*- Regimul de inaltime maxim admis este de P+3 +M (12 m.) Se admit accente inalte P+4+M (15m.) in baza unor PUZ-uri aprobate conform legislatiei in vigoare.*

*-Se admit depasiri de 1-2,00 m numai pentru alinierea la cornisa a cladirilor invecinate un cazul regimului de construire cuplat.*

### **7.2.11 –Aspectul exterior al cladirilor**

*-Se interzice modificarea aspectului cladirilor existente prin tratarea diferita a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare.*

*- Se interzice folosirea azbocimentului si a tablei zincate pentru acoperirea cladirilor a garajelor sau a anexelor.*

*-Se interzic imitatiile stilistice dupa arhitecturi straine zonei (acoperisuri false, pagode, turnulete)*

*- Volumetrie – simplitatea volumelor, adecvarea scarilor, controul imaginii din toate directiile din care volumul este perceput, evitarea evidentierii unor calcane, evitarea impactului vizual a unor lucrari tehnice.*

*- Arhitectura fatadelor-Armonizarea cu scara strazii ca ritm al liniilor de forta verticale si orizontale, armonizarea cu vecinatatile imediate ca proportii ale elementelor arhitecturale, ca relief al fatadei, etc. Se recomanda mentinerea raportului traditional plin –gol chiar si in cazul fatadelor cortina.*

*-Materiale de constructii – Armonizarea texturii finisajelor cu cea a cladirilor invecinate, respectarea materialelor constructiei initiale in caz de refacere sau extindere.*

*- Culoare –Armonizarea culorii cu arhitectura cladirii. Se va evita folosirea culorilor stridente ( rosu, portocaliu, roz, verde china, turcoaz, bleu, albastru, violet ) sau stralucitoare. Se recomanda culori calde pastelate.*

*- Tamplaria ferestrelor se va finisa cu aceeasi culoare cu structura vizibila a sarpantei.*

### **7.2.12 –Conditii de echipare edilitara**

*-Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico – edilitare publice existente .*

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

- Se recomanda colectarea apelor meteorice in bazine pentru a fi utilizate in intretinerea spatiilor plantate.

-Se admit solutii individuale de productie a energiei electrice din resurse regenerabile (energie solara ,eoliana) cu conditia utilizarii exclusive in regim local.

#### **7.2.13 – Spatii libere si plantate**

-Spatiile verzi vizibile, cuprinse la strada intre aliniament si linia de aliniere a cladirilor vor fii amenajate peisager sub forma unor gradini de fatada;

- Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu arbori si arbusti la fiecare 50 mp.

-Se recomanda ca, pentru imbunatatirea microclimatului sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar (accese pietonale, trotuare de garda)

- Toate parcajele vor fi plantate cu cel putin un arbore la 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de 1,20 m. inaltime.

- Se recomanda din motive ecologice si de economisire a cheltuielilor de intretinere de la buget, utilizarea speciilor adaptate conditiilor locale.

-Se vor prevedea plantatii de arbori si arbusti in lungul limitelor incintelor care reprezinta totodata linii de separatie intre functiuni diferite.

#### **7.2.14 –Imprejuiri**

-Gardurile spre strada ale cladirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 1,80 m pot avea un soclu opac de 0,60 m si vor putea fi dublate de un gard viu. Gardurile dintre proprietati vor fi opace sau transparente dublate de un gard viu sau exclusiv gard viu si vor avea inaltimea maxima de 2,00 m

-Amplasarea imprejmirilor la aliniament, se va face astfel incat sa nu se afecteze zona drumului, de regula pe aliniamentul existent, daca acesta permite realizarea profilurilor transversale propuse pentru strazi.

-Marcarea limitei proprietatii in cazul parterelor cu functiuni accesibile publicului retrase de la aliniamentse poate face prin pavaje decorative, parapete,jardiniere, garduri vii, etc.

- Portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice/speciale inainte de admiterea lor in incinta, pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice.

#### **7.2.15 -Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenurilor**

**-POT maxim= 40% CUT maxim = 1,50**

## **ZIS– ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE DE INTERES GENERAL**

### **Generalitati**

#### **7.3.1. –Tipurile de subzone functionale**

ISa – Administratie

ISi - Invatamant

ISs - Sanatate

ISct – Cultura

ISas – Asistenta sociala

IScu – Culte

ISsp –Constructii si amenajari sportive

ISt – Turism

ISc – Constructii Comerciale

ISps – Prestari servicii

#### **7.3.2. – Functiunea dominanta a zonei**

Functiunea dominanta a zonei este fie o functie separata dintre cele de la art.7.5.1. fie combinanta a mai multora de la acelasi articol pe aceeasi parcela. Zona functionala a zonei IS este cea care determina in cea mai mare masura caracterul Zonei Centrale – UTR1.

#### **7.3.3. – Functiuni complementare admise ale zonei**

Functiuni complementare admise pe aceeasi parcela sunt Lm, LM, S (numai birouri)

### **Utilizare functionala**

#### **7.3.4. – Utilizare functionala**

Utilizarile enumerate la art. 7.3.1 care pot ocupa fie in totalitate o parcela sau o cladire, fie sunt combinate pe aceeasi parcela sau in aceeasi cladire; in aceste cazuri functiunea IS este in exclusivitate pe parcela.

Locuire in proportie de mai putin de 50% din SD in fiecare cladire in parte; in aceste cazuri functiunea IS este preponderanta pe parcela.

Unitati ID (nepoluante) in proportie de mai putin de 50% din SD in fiecare cladire in parte ; in aceste cazuri functiunea IS este preponderanta pe parcela.

#### **7.3.5. – Utilizari permise cu conditii.**

Pe terenurile cladirilor din Zona Centrala UTR 1 – si pe terenurile din zonele protejate cu valori de patrimoniu, constructiile si amenajarile din aceste zone vor fi autorizate in urma intocmirii si aprobarii unui PUZ cu regulament aferent pentru UTR1 si a unor PUZCP –uri pentru ZCP-urile identificate conform Studiului de Urbanism Istorice.

#### **7.3.6. – Interdictii temporare**

**a.** Se pot autoriza constructii in zonele reglementate prin PUG cu conditia descarcarii terenului de sarcina istorica.

**b.** Se pot autoriza constructii in interiorul parcelelor cu cladiri inscrise in Lista Monumentelor Istorice de categoria A cu avizul conform al Comisiei Nationale a Ministerului Culturii.

**c.** Se pot autoriza constructii in interiorul parcelelor cu cladiri inscrise in Lista Monumentelor Istorice de categoria B cu avizul Comisiei Muntenea a Ministerului Culturii.

**d.** Se pot autoriza constructii in zonele de protectie a monumentelor izolate cu respectarea avizelor Inspectoratului pentru Cultura a Judetului Arges.

### **Conditii de amplasare si conformare a constructiilor**

#### **7.3.8.- Orientarea fata de punctele cardinale.**

**a.** Constructiile administrative vor avea spatiile pentru public insorite.

**b.** Constructiile pentru invatamant vor avea salile de clasa orientate sud, sud est, sud vest.

-bibliotecile ,salile de ateliere si laboratoare se vor orienta nord.

-terenurile de sport se vor orienta cu latura lunga nord –sud.

**c.** Constructiile de sanatate si asistenta sociala vor avea saloanele orientate sud,sud est,sud-vest.

- laboratoarele si serviciile tehnice medicale vor fi orientate nord.

**d.** La spatiile pentru cultura siile de lectura si spatiile de expunere vor fi orientate nord, nord-est, nord- vest.

**e.** Constructiile si amenajarile sportive vor avea urmatoarele orientari:

-terenurile de sport vor avea latura lunga orientata nord-sud.

-bazinele acoperite sau descoperite vor fi orientate cu axa longitudinala pe directia nord- sud cu abatere de maxim 20 grade poligoanele de tir vor fi orientate cu axa mare pe directia nord-sud tintele fiind amplasate spre nord.

**f.** Constructiile pentru turism si agrement vor avea spatiile tehnice orientate spre nord.

salile de club vor fi orientate spre sud ,sud-est,sud- vest.

Camerele de cazare vor orientate spre perspectivele cele mai interesante, evitandu-se blocurile de locuinte si versantii.

#### **7.3.9 - Reguli de amplasare fata de drumurile publice.**

In conformitate cu normativele si profilele drumurilor publice si cu regulile specifice fiecarei subzone in parte.

#### **7.3.14 – Reguli de amplasare fata de aliniament.**

Amplasarea constructiilor noi fata de aliniament va fi stabilita prin PUZ cu regulamentul aferent.

#### **7.3.15 – Reguli de amplasare in interiorul parcelei.**

Amplasarea constructiilor noi in interiorul parcelelor va fi stabilita prin PUZ.Regulamentul PUZ va stabili laturile parcelelor pe care este posibila realizarea peretilor orbi (calcane) si laturile parcelelor fata de care cladirile trebuie sa aiba obligatoriu fatade.

#### **7.3.16 – Reguli cu privire la asigurarea acceselor carosabile obligatorii.**

a.-Acesul carosabil in interiorul fiecarei parcele este obligatorie.

b.-In functie de situatia juridica a parcelei accesul se va face direct din strada sau indirect, prin alta parcela.

c.-Intrarea si iesirea controlata a autovehiculelor se va face fara blocarea traficului pe strazile colectoare.

**7.3.17** – Reguli cu privire la asigurarea acceselor pietonale obligatorii.

a.-Accesul pietonal pe fiecare parcela se va face direct din spatiul pietonal amenajat.

b.-PUZ-ul poate stabili folosinta publica de trtecere pietonala pe anumite trasee sau pe parcel private.

**7.3.18.** – Reguli cu privire la racordarea la retelele edilitare existente.

Racordarea tuturor cladirilor la retelele edilitare de alimentare cu apa, de canalizare, de energie electrica, de gaze naturale este obligatorie.

**7.3.22.** – Reguli cu privire la inaltimea constructiilor.

Inaltimea cladirilor se stabileste prin PUZ cu regulamentul aferent, corelata cu necesitatile functiunii respective si contextul urban.

**7.3.23** – Reguli cu privire la aspectul exterior al constructiilor.

Aspectul exterior al constructiilor va fi stabilit prin PUD, in special in zonele cu valori de patrimoniu cultural construit definite prin Studiul de urbanism istoric sau pentru zone deosebite la care RLMCA face referiri in reglementarile pe UTR, legat de aspectul exterior.

**7.3.24** – Procentul de ocupare a terenului.

Procentul de ocupare a terenurilor si coeficientul de utilizare a acestora se vor stabili prin PUZ in functie de necesitatile functiunii respective, de contextul urban si de aspecte estetic – compozitionale, POT-ul poate depasi numai in mod exceptional valoarea de 50% cu justificari in cazul PUZ-ului.

**7.3.25** – Reguli cu privire la amplasarea parcajelor.

Spatiile de parcare /garare vor fi asigurate in principal pe parcela respectiva. CLMCA va stimula construirea de garaje colective etajate in zonele limitrofe terenurilor IS cu prioritate pentru cele prevazute in PUGCA.

**7.3.26.** – Reguli cu privire la amplasarea spatiilor verzi.

a.-Pe fiecare parcela, in parte, este obligatorie amenajarea unor spatii plantate care trebuie sa raspunda unor anumite cerinte urbanistice,cum sunt:

-Sustinerea unui cap de perspectiva cu plantatie.

-Evidentierea si protejarea unor exemplare dendrologice deosebite prin forma, dimensiuni, mod de aclimatizare, care exista pe parcela.

-Asigurarea unui anumit tip de plantatie catre strada, intre aliniamentul parcelei si cladirea principala sau catre incintele semipublice.

-Asigurarea imprejmirilor din material dendrofloricol.

-Necesitatea de a corecta prin plantatie aspecte neplacute ale peisajului urban.

b.-Suprafetele minime de spatii verzi ce trebuiesc asigurate in incinta sunt urmatoarele:

– Administratie 15%; Invatamant-20%; - Sanatate–20%; Cultura-20%; Asistenta sociala-15%; –Constructii si amenajari sportive 30%;– Turism- 25% ;– Constructii Comerciale 5 % ;

– Prestari servicii -10%

**7.3.27** – Reguli cu privire la amplasarea imprejmirilor.

Imprejmirile se vor preciza prin PUD care vor stabili materialele si forma imprejmirilor catre spatiile publice si semipublice; forma imprejmirii catre aceste spatii va face obiectul DTAC.

**7.3.30**– Exproprierea pentru cauza de utilitate publica.

In cazul expropriarii pentru cauza de utilitate publica a unei parti dintr-o parcela CLMCA va actiona in conformitate cu Legea nr. 33 /1994, iar baza de calcul pentru stabilirea densitati de construire se va stabili in felul urmator:

- a. In cazul acordarii de despagubiri conform legii, ST care se va lua in calcul indicii de densitate este suprafata ramasa dupa expropriere; in cazul in care parcela diminuata prin expropriere devine neconstruibila din cauza dimensiunilor , se va expropria intreaga parcela.
- b. In cazul in care proprietarul este de acord sa cedeze o parte din parcela pentru realizarea unui obiectiv de utilitate publica conform legii, poate primi prin Hotarare a CLMCA urmatoarele compensatii urbanistice:
  - Cedarea portiunii in cauza se va face dupa primirea AC, adica la calculul indicatorilor de densitate se va lua ca baza ST initiala.
  - Schimbarea ponderii functiunilor in cladirea principala in limitele conservarii caracterului functional, tinzand sa se satisfaca cerintele proprietarului exprimate in scris.

## **ZID– ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE**

### **-Generalitati**

#### **7.4.1. – Tipurile de subzone functionale**

7.4.1.1.- Subzona industrială cu „caracter rezidual”, rezultată din înglobarea unei activități industriale în plin oraș, ca urmare a dezvoltării istorice a întregii așezări.

7.4.1.2.-Subzona industrială compactă,organizată pe principiul platformelor proiectate unitar, amplasate spre limita intravilanului, deservite și echipate conform principiilor urbanistice din perioadă în care au fost proiectate :

a.-Zona Industrială Nord -UTR 3

b.-Zona Industrială Sud – UTR 7

#### **7.4.2. – Funcțiunea dominantă a zonei**

Subzona Industrială Nord –Industrie electrocasnice, alimentară, mobilă.

Subzona Industrială Sud -industrie ușoară, industrie prelucrări lemn, construcții.

#### **7.4.3. – Funcțiuni complementare admise ale zonei.**

În toate zonele industriale sunt admise următoarele funcțiuni complementare ISa, IScu, ISf, ISps, ISsp, L(locuințe de servicii), V, GC,TE, Cc.

În subzonele unității industriale izolate de la 7.4.1.1. sunt interzise activitățile industriale care măresc gradul de poluare admisibil,

### **- Utilizare funcțională**

#### **7.4.4. – Utilizare functionala**

a.-Utilizarile permise pentru terenurile si constructiile situate in zona functionala ID sunt ID si ISps.

b.- Modificarea volumului sau natura activitatilor ID si ISps existente este permisa si se face in urma obtinerii Acordului de Mediu pe baza Studiului de Impact asupra Mediului.

c.- Schimbarea parametrilor urbanistici pot fi determinate de urmatoarele motive:

- necesitati de modificare a tehnologiei.
- necesitati de protectie a mediului.
- necesitatea eliminarii disfunctiilor urbanistice.
- divizari rezultate din schimbarea formei de proprietate sau alte motivatii tehnice;
- cerinte ale actelor normative.
- aparitia si amplasarea functiunilor complementare permise.

Schimbarile acestor parametri sunt posibile numai pe baza unui PUZ cu regulament aferent aprobat.

#### **7.4.5. – Utilizari permise cu conditii**

Aprobarea unor PUZ-uri cu regulament aferent este posibila pe baza avizelor favorabile din partea forurilor care au instituit zone de protectie pentru:

Monumente, ansambluri si situri istorice.

Infrastructuri feroviare

Drumuri publice

Cursuri de apa (raul Arges si canalul de fuga ).

Constructii si amenajari cu destinatie speciala.

Constructii si amenajari care prezinta un grad mare de risc tehnologic.

#### **7.4.6. – Interdictii temporare**

a.-Toate subzonele functionale stabilite conform art.7.4.1. se afla in interdictie temporara de construire pana la aprobare PUZ cu regulament aferent care stabilesc:

Modul de schimbare a parametrilor urbanistici in subzona functionala respectiva in conformitate cu PUGMCA si cu motivele care pot genera schimbarile. (conform alin.7.4.4.c);

Implicatiile urbanistice ale masurilor de protectie a mediului.

Reglementarile de interventie pentru cresterea, descresterea, modificarea parametrilor urbanistici de la alin. 7.4.4.

Amplasarea si forma generala a constructiilor.

Conditii specifice de organizare a circulatiei, a retelelor edilitare si tehnologice.

b.- In functie de amploarea implicatiilor urbanistice, Primari CA va stabili teritoriul pentru care se elaboreaza PUZ cu regulament aferent, dupa cum urmeaza:

In cazul subzonelor de la alin.7.4.1.2.a si 7.4.1.2.b teritoriul pe care se elaboreaza PUZ este constituit dupa caz , din una sau multe parcele industriale sau intreaga subzona industriala, in toate cazurile impreuna cu parcelele invecinate cu acestea (care fac parte din alte zone functionale).

#### **-Conditii de amplasare si conformare a constructiilor**

#### **7.4.8.- Orientarea fata de punctele cardinale.**

Pentru impiedicarea transmiterii noxelor prin intermediul vantului dominant inspre alte zone aflate in vecinatatea surselor de poluare, pe baza Studiului de Impact asupra Mediului (SIM) se va stabili una din urmatoarele masuri de interventie:

a.- Incetarea activitatii poluante.

b.- Executarea pe cheltuiala poluatorului a tuturor lucrarilor de protectie urbanistica, inclusiv perdele plantate, pozitionate si dimensionate astfel incat sa impiedice transmiterea directa a noxelor.

#### **7.4.9. - Reguli de amplasare fata de drumurile publice.**

a.-Amplasarea constructiilor fata de drumurile publice se face in conformitate cu art.7.4.5. si in conformitate cu conditia de securitate a drumurilor publice in raport cu folosirea cladirilor.

b.- Subtraversarea sau supratraversarea drumurilor publice cu constructii de orice natura, necesare folosintelor industriale, se va putea face numai cu avizele organelor indrituite.

c.- pentru a nu se incomoda circulatia curenta pe drumurile publice si pentru a nu se prejudicia constructia drumului, este interzisa amplasarea in spatiile publice a urmatoarelor folosinte, precum si a constructiilor care deriva din acestea:

- parcaje pentru orice tip de autovehicol a carui stationare este determinata de folosinte industriale.

- amenajari necesare accesului in incintele industriale a autovehiculelor banale sau speciale.

- amenajari necesare accesului in incintele industriale al pietonilor.

-retele de utilitati tehnologice (subterane si aeriene) care apartin societatilor industriale indiferent de proprietate.

d.- Constructiile industriale se vor amplasa la asemenea distanta fata de drumurile publice sau fata de strazi incat sa satisfaca conditiile din aliniatele precedente ; amplasarea constructiilor se va face pe baza PUZ cu regulament aferent, insotit de un SIM

#### **7.4.11 – Reguli de amplasare fata caile ferate din administrarea SNCFR.**

a.-Amplasarea constructiilor si a amenajarilor destinate activitatilor industriale fata de calea ferata din administrarea SNCFR se face in conformitate cu art.7.4.5.

b.- Amplasarea constructiilor si amenajarilor destinate activitatilor industriale fata de calea ferata aflata in proprietatea societatilor comerciale se face cu respectarea limitei de siguranta de 20 de metri din axul caii ferate. In aceasta zona se aplica aceleasi interdictii ca si pentru zona de siguranta a caii ferate publice.

#### **7.4.14. – Reguli de amplasare fata de aliniament.**

Amplasamentul constructiilor destinate activitatii industriale se face pe baza de PUZ cu regulamentul aferent tinandu-se cont de urmatoarele conditii specifice:

a. – Necesitatile functionale ale drumurilor publice conform art.7.4.9

b. – Asigurarea gabaritului minimal al caii de circulatie, inclusiv al rezervei de dezvoltare.

c. – Realizarea unei compozitii volumetrice armonioasea cladirilor spre domeniul public, inclusiv prin alinierea constructiilor noi cu cladirile de pe parcelele vecine.

d. – Asigurarea distantelor minime de protectie a celorlalte activitati fata de factorii potentiali de risc si/sau poluare;

e. –Rezolvarea cerintelor functionale, inclusiv a celor auxiliare activitatii industriale,cum ar fi parcaje, garaje, accese,s.a., pe suprafata parcelei fara a greva domeniul public.

#### **7.4.15. – Reguli de amplasare in interiorul parcelei.**

Amplasarea constructiilor necesare activitatii proprii se face astfel incat sa asigure urmatoarele conditii :

a.-Respectarea distantelor minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice impuse prin acte normative.

b.- Preluarea in interiorul parcelei a tuturor spatiilor de protectie impotriva riscurilor tehnologice fara a determina servituti de risc tehnologic pe parcelele vecine. Prin exceptie impunerea unor servituti de risc tehnologic pe parcelele vecine se va consemna in cartile funciare ale parcelelor respective prin grija celui care le impune si vor fi luate in considerare la orice autorizare ulterioara.

c.- Asigurarea suprafetelor minime pentru amenajarea functiunilor industriale auxiliare conform alin.7.4.9.c.

d.- Asigurarea coerentei fluxurilor tehnologice astfel incat sa se asigure delimitarea si separarea circulatiei in interiorul parcelei industriale a urmatoarelor categorii de circulatie : pietonala, carosabila pentru autoturisme si autospeciale, cale ferata uzinala.

e.- Pe parcelele industriale situate in zona functionala ID – subzona 7.4.1.1. este interzisa realizarea constructiilor pe limita parcelei cu exceptia situatiilor stabilite prin PUZ cu regulament aferent aprobat.

#### **7.4.16 – Reguli cu privire la asigurarea acceselor carosabile obligatorii.**

7.4.16.1. Accesul autovehiculelor pe parcela industriala (autoturisme, vehicule pentru transport greu, vehicule speciale sau agabaritice) se poate compune din urmatoarele elemente, realizate in totalitate in afara spatiului public, pe suprafata parcelei in cauza:

a.- Spatii de stationare si manevra ale autovehiculelor;

b.- Spatii de inregistrare si control ale autovehiculelor;

7.4.16.2. Fiecare parcela industriala trebuie sa aiba asigurate conditii pentru accesul din spatiul carosabil public al autovehiculelor necesare tuturor activitatilor care se desfasoara pe aceasta, dupa cum urmeaza:

a.- Accesul autovehiculelor pe parcela trebuie sa se faca direct din spatiul carosabil si se va asigura in portiunea aliniamentului stabilita prin PUZ cu regulament aferent, in functie de :

-Intensitatea traficului pe artera de acces.

-Intensitatea traficului necesar activitatii propriuzise precum si specificului si gabaritului vehiculelor.

- Modul de rezolvare a circulatiei interioare a incintei.

-Necesitatea functionala de a avea unul sau mai multe accese auto pe parcela industriala.

b.- Nu se admit servituti de trecere asupra unei parcele pentru accesul autovehiculelor la o parcela industriala.

c.- Accesul autovehiculelor pe fiecare parcela trebuie sa se faca astfel incat traversarea spatiilor publice pietonale sa aiba o lungime minima.

d.- In cazul unei parcele cu mai multe aliniamente, PUZ cu regulament aferent va stabili artera /arterele de circulatie din care se va face accesul, respectiv accesele autovehiculelor pe parcela.

7.4.16.3. In cazul in care spatiile prevazute la alin.7.4.16.1.a.se realizeaza de catre beneficiarul activitatii industriale prin largirea spatiului public de circulatie carosabila CLMCA va hotara in baza

unui PUZ prin care se stabileste amenajarea respectiva, daca este necesara cedarea de catre proprietarul parcelei industriale a spatiului echivalent din aceasta in scopul intregirii spatiului public si al amenajarii pietonalelor de interes public.

7.4.16.4. – Rezolvarea tehnica a accesului autovehiculelor pe parcela industriala se face in conformitate cu prevederile PUZ aprobat si cu avizul Inspectoratului Judetean de Politie Arges pentru detalierea organizarii traficului auto in zona accesului.

#### **7.4.17 – Reguli cu privire la asigurarea acceselor pietonale obligatorii.**

Fiecare parcela industriala trebuie sa aibe asigurate conditii pentru accesul persoanelor din spatiul pietonal public dupa cum urmeaza:

a.- Accesul persoanelor pe parcela industriala se poate compune din urmatoarele elemente,realizate in totalitate in afara spatiului public pe suprafata parcelei in cauza:

- Spatii de preluare corecta a fluxurilor maxime de intrari –iesiri la ora de varf;
- Spatii de inregistrare;
- Spatii de paza si control.

b.- Accesul persoanelor pe parcela trebuie sa se faca direct din spatiul public pietonal si se va asigura in portiunea de aliniament stabilita prin PUZ cu regulament aferent aprobat; accesele pietonale pot fi diferite si dimensionate in functie de:

- Fluxul maxim la ora de varf.
- Natura activitatii persoanelor care acced in incinta ( personal angajat, delegati, protocol).

c.- Accesul persoanelor in incinta industriala se poate face:

- Alaturat spatial sau separat de accesul carosabil in functie de marimea fluxurilor celor doua tipuri de circulatie, alaturarea spatiala impune masuri de separare tehnica;

- Separat de accesul de cale ferata;
- Spatiile de inregistrare se vor realiza separat;
- Spatiile de paza si protocol pot fi comune;

d.- Nu se admit servituti de trecere asupra unor parcele pentru accesul persoanelor la o parcela industriala.

e.- Amenajarile speciale ale spatiului public pentru circulatia pietonala destinate accesului in incintele industriale ( treceri la nivel, pasarele, tuneluri, balustrade de protectie, s.a.) se stabilesc si realizeaza de CLMCA care poate impune contributia financiara a beneficiarilor activitatilor industriale care determina concentrarile de fluxuri;

f.- Rezolvarea tehnica a accesului persoanelor pe parcelele industriale se face prin PUZ cu regulament aprobat si cu avizul Inspectoratului Judetean de Politie Arges pentru detalierea organizarii traficului pietonal in zona accesului.

#### **7.4.18 – Reguli cu privire la racordarea la retelele edilitare existente.**

a.- Racordarea cladirilor din aceasta zona se va face in urma studiilor de reabilitare redimensionare a fiecarei tip de retea tehnico - edilitara in parte, avizate si aprobate conform legilor in vigoare.

b.- Retelele tehnico –edilitare de orice natura situate in spatiul public din teritoriul intravilan vor fi realizate subteran. Racordurile de la retelele publice la retelele interioare ale parcelei se vor face subteran cu respectarea servitutilor de vecinatate.

c.- Este interzisa racordarea folosintelor industriale noi sau amplificarea consumurilor pentru folosinte existente, in cazul in care acestea prejudiciaza consumurile autorizate ale consumatorilor existenti.

**7.4.19** – Reguli cu privire la realizarea de retelele edilitare.

Extinderea sau redimensionarea unor retele existente se va face pe baza de PUZ cu regulament aferent aprobate conform legii.

**7.4.20** – Proprietatea publica asupra retelelor edilitare.

a.-Retelele tehnico –edilitare realizate conform art.7.4.19. sunt in proprietate publica a municipiului Curtea de Arges chiar daca investitia a fost suportata de utilizatorii din zona, daca legea nu prevede altfel.

b.-In cazul in care una din retelele tehnico –edilitare speciale se realizeaza in exclusivitate pentru folosintele unor utilizatori din zona ID se va proceda in felul urmatoar:

-realizarea retelei se va face conform 7.4.9

-realizarea in spatiul public sau privat al retelei se face cu toate consecintele juridice si fiscale care decurg din aceasta.

-realizarea retelelor in spatiul public din interiorul teritoriului intravilan se va face conform 7.4.18.b.

**7.4. 21** – Reguli cu privire la parcelare.

7.4.21.1 – Crearea de parcele industriale noi se poate face prin:

a.- Ocuparea teritoriului cu destinatia ID din PUGMCA

b.- Impartirea incintelor existente ca urmare a schimbarii pariale sau totale a a regimului de proprietate al detinatorului.

7.4.21.2 – Parcelele industriale create conform 7.4.21.1 trebuie sa respecte in totalitate reglementarile pentru zonele functionale ID.

7.4.21.3 – Crearea de parcele industriale noi conform alin.7.4.21.1 se face pe baza de PUZ si regulament aprobate confor legii.

7.4.21.4 – In cazul in care pentru o parcela aplicarea reglementarilor pentru zona functionala ID si a actelor normative in vigoare conduce la imposibilitatea impartirii incintelor existente conform alin.7.4.21.1.b. parcela in cauza ramane proprietate in indiviziune. Iesirea din indiviziune nu se poate face decat daca se modofica conditiile ce obliga la acest mod de convietuire.

**7.4.22** – Reguli cu privire la inaltimea constructiilor.

7.4.22.1 – Inaltimea maxima a constructiilor industriale se va stabili prin PUZ cu regulament aferent, care se va consemna inaltimea in metri de la nivelul terenului la cornisa ( numarul de niveluri al cladirilor este nerelevant ca urmare a variabilitatii inaltimii medii a unui nivel in functie de cerintele tehnologice prioritare in cazul constructiilor din zona ID).

7.4.22.2 – Inaltimea maxima care se consemneaza in PUZ cu regulament aferent pentru constructiile industriale va respecta intervalurile de inaltime corespunzatoare cladirilor cu functiunea de locuit, pentru simplificarea reprezentarilor si posibilitatea corelarilor de de analiza urbanistica.

7.4.22.3 - In subzona 7.4.1.1. – inaltimea maxima a constructiilor este de 10,00 m.indiferent de functiunea si numarul de niveluri ale acestora.

7.4.22.4 – In intreaga zona ID se va respecta normele de semnalizare a inaltimii cladirilor prin amplasarea luminilor de balizaj.

**7.4.23** – Reguli cu privire la aspectul exterior al constructiilor.

PUZ cu regulamentul aferent aprobate conform legii pot sa prevada ,cu justificarile necesare , conditii pentru aspectul exterior al constructiilor.

**7.4.24** - In zona functionala I, procentul de ocupare a terenului este limitat de respectarea conditiilor de amplasare a constructiilor conform art.7.4.8 -7.4.17.

**7.4.25** – Reguli cu privire la amplasarea parcajelor.

7.4.25.1 – Pentru fiecare parcela ID este obligatorie asigurarea pe suprafata parcelei a conditiilor pentru parcare/gararea si /sau/stationarea tuturor autovehiculelor implicate sau rezultate ca urmare a desfasurarii activitatii industriale respective si a caror statut se afla in unul din urmatoarele cazuri

a-Autovehiculele de orice tip aflate in proprietatea sau utilizarea unitatii industriale care isi desfasoara activitatea pe parcela industrială.

b.-Autovehiculele de orice tip care participa la procesul tehnologic prin aprovizionare desfacere.

c.-autovehicule de orice tip ale angajatilor si /sau delegatilor unitatii industriale care isi desfasoara activitatea pe parcela industrială.

. 7.4.25.2.-Dimensionarea numarului de locuri, garare, stationare, diferentiat pe criterii de gabarit, cat si a spatiilor de manevra si acces se stabilesc conform actelor normative in vigoare.

7.4.25.3.-Amplasarea constructiilor si amenajarilor pentru parcare, gararea si/sau stationarea autovehiculelor de orice fel se stabileste prin PUZ cu regulament aferent conform art.7.4.9; 7.4.14 – 7.4.16.

**7.4.26** – Reguli cu privire la amplasarea spatiilor verzi.

Pe fiecare parcela in zona functionala ID este obligatorie amenajarea unei suprafete plantate de minim 20 % din suprafata parcelei in care este inclusa si suprafata plantata de protectie desfasurata pe limitele parcelei.

**7.4.27** – Reguli cu privire la amplasarea imprejmirilor.

Realizarea imprejmirilor parcelei pe toate limitele ei trebuie sa raspunda exigentelor Codului Civil si normativelor prevazute ca urmare a PUZ cu regulament aferent. CLMCA poate impune conditii suplimentare pentru imprejmuiri conform art.Lm.1.27.

-Inaltimea minima/maxima a imprejmuirii pe oricare dintre limitele parcelei.

-Conformatia geometrica a imprejmuirii catre spatiile publice sau semipublice-inaltime, grosime, traseu in plan.

- Materialele care trebuiesc folosite, structura de rezistenta, culoarea, transparenta/opacitatea imprejmuirii.

-Un anumit scop deosebit, urmarit de administratie.

#### **7.4-MDIS – Zona mixta – Unitati industriale , de depozitare si servicii.**

*Zona mixta se caracterizeaza printr-o mare flexibilitate in acceptare a diverselor categorii de activitati industriale nepoluante, depozitare comerciala en gros si en detail, servicii de transporturi pentru zona industriala , servicii comerciale legate de transporturi si depozitare.*

##### **7.4.1–Utilizari admise.**

- Activitati industriale productive si de servicii*
- Servicii pentru zona industriala, transporturi depozitare comerciala , servicii legate de transporturi si depozitare.*
- Statii de alimentare cu carburanti*
- Obiective tehnico edilitare care promoveaza utilizarea energiei regenerabile centrale eoliene, panouri fotovoltaice.*
- Unitati de alimentatie publica*
- Servicii comerciale*

##### **7.4.2-Utilizari admise cu conditii**

*-Locuinte de serviciu de mici dimensiuni, destinate personalului de paza si deservire ale obiectivelor productive cu conditia ca acestea sa nu depaseasca regimul maxim de inaltime de P+1 si o suprafata de de maxim 30% din aria construit desfasurata maxima admisa pe parcela pe care urmeaza sa fie amplasata*

##### **7.4.3 - Utilizari interzise**

- Locuinte individuale si colective*
- Institutii publice si servicii de interes general: administratie locala ,institutii de educatie, crese, gradinite,*
- Unitati productive poluante*
- Unitati zootehnice poluante sau incompatibile cu functiunile invecinate.*
- Orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea rapida a apelor meteorice.*

##### **7.4.4 – Conditii de amplasare, echipare si conformare a cladirilor.**

*Se considera construibile parcelelecare indeplinesc urmatoarele conditii cumulate Pentru a fi construibile parcelarile vor trebui sa respecte urmatoarele conditii:*

- Dimensiuni minime – Suprafata minima a unei parcele pentru a putea fi construibila cu functiunile admise in subzona MDIS este de 2000 m si deschiderea minima ,la strada de 30 m si care permite realizarea perimetral a unei perdele de protectie pe un rand de arbori.*

##### **7.4.5 – Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

*-Racordarea aliniamentelor la intersectia strazilor se va face printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, avand lungimea de minim 6,00 m.*

-Se vor respecta prospectele de drum, aliniamentele si regimul de aliniere prevazute in plansele „cai de comunicatii” cat si profilele transversale aferente.

-Se recomanda retragerea cladirilor la minim 6,00 m de la aliniament.

-La intersectia dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi avand o lungime de minim 6,00 m.

#### **7.4.6- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor.**

-Se vor respecta distantele minime obligatorii fat de una din limitele laterale ale parcelei conform Codului Civil daca parcela se invecineaza cu o alta parcela cu aceeasi functiune IDS. In cazul invecinarii cu alte functiuni decat IDS distanta minima va fi de 4,00 m.

-Fata de cealalta latura va fi de minim 1/2 din inaltimea la cornisa a constructiei dar nu mai putin de 4,00 m.

-Retragerea fata de limita posterioara va fi de minim 4,00 m.

-Se vor respecta normele de protectie contra incendiilor (asigurarea accesului vehiculelor sau formatiunilor mobile de pompieri)si normele sanitare.

- Se inlinia de separatie dintre zona mixta si si zona rezidentiala sau o functiune publica se admite realizarea noilor cladiri cu o retragere lata de limitele laterale ale parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 5,00 m

#### **7.4.7 – Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela.**

- Cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea celei mai inalte dar nu mai putin de 3,00 metri.

#### **7.4.8 – Circulatie si accese.**

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba un acces dintr-o cale publica sau privata de circulatie sau sa beneficieze de servitute de trecere, legal innstituita, printr-o proprietate adiacenta avand o latime de minim 4,00 m. pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transporturi grele.

– Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice si grele.

-Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice , direct sau prin servitute,conform destinatiei constructiei.

-Autorizarea accesului la drumurile publice se face conform competentelor prevazute de Legea 50 /1991 cu modificarile si comletarile ulterioare.

-Pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor in curtea posterioara distanta dintre cladiri si una din limitele laterale ale parcelei va fi de minim 3,00 m.

-In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap locomotor.

#### **7.4.9 –Stationarea autovehiculelor**

-Stationarea autovehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii – reparatii cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara adrumurilor publice.

-Fiecare unitate avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie , incarcare si intoarcere.

*-In spatiul 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.*

*In cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in colaborare ori concesionare a locurilor necesare intr-un parcaj propriu sau in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv, situat in zona adiacenta, la o distanta de maxim 150 metri de obiectivul deservit.*

*Numarul si configuratia parcajelor se determina conform anexei nr.5 la HGR nr.1996 si a NP132-91 in functie de indicele de motorizare.*

*Pana la 100 mp. un loc de parcare la 50 mp.*

*Intre 100 -1000 mp. un loc de parcare la 75 mp.*

*Peste 1000 mp. un loc de parcare la o suprafata de 100 mp.*

#### **7.4.10 – Inaltimea maxima admisibila a cladirilor**

*- Regimul de inaltime maxim admis la cornisa este de 12 m.*

*-Se admisa la coama 18,00m.*

#### **7.4.11 –Aspectul exterior al cladirilor**

*-Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate.*

*- Se interzice folosirea azbocimentului si a tablei zincate pentru acoperirea cladirilor.*

*-Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel ca fatada principala.*

#### **7.4.12 –Conditii de echipare edilitara**

*-Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico – edilitare publice existente .*

*- Se va asigura prepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea instalatiilor, din parcaje, din circulatii si platforme exterioare.*

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

*- Se admit solutii individuale de productie a energiei electrice din resurse regenerabile( energie solara ,energie eoliana) cu conditia utilizarii exclusive in regim local.*

#### **7.4.13 – Spatii libere si plantate**

*-Spatiile verzi vizibile, cuprinse la strada intre aliniament si linia de aliniere a cladirilor vor fii amenajate peisager astfel incat sa nu altereze aspectul general al localitatii.*

*-Se va asigura un procent de spatii verzi de minim 20%*

*- Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu arbori si arbusti la fiecare 150 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.*

*-Se recomanda ca, pentru imbunatatirea microclimatului sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar (accese pietonale, trotuare de garda)*

*- Toate parcajele vor fi plantate cu cel putin un arbore la 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de 1,20 m. inaltime.*

#### **7.4.14 –Imprejuiri**

*-Gardurile spre strada ale cladirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea inaltimea de minim 1,80 m pot avea un soclu opac de 0,60 m si vor putea fi dublate de un gard viu. Gardurile dintre proprietati vor fi opace sau transparente dublate de un gard viu si vor avea inaltimea de 2,00 m*

*- Portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice/speciale inainte de admiterea lor in incinta, pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice.*

#### **7.4.15 -Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenurilor**

**-POT maxim= 60%; CUT maxim = 1,80**

## **ZCc– ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE**

### **Generalitati**

#### **7.5.1. – Tipurile de subzone functionale**

7.5.1.1-Subzona pentru caile de comunicatie rutiera si constructii aferente(Ccr)

7.5.1.2.-Subzona pentru circulatie ciclo/pietonală si pietonala.(Cccp)

7.5.1.3- Subzona pentru cai de comunicatie feroviara si constructii aferente.(Ccf).

#### **7.5.2. – Functiunea dominantă a zonei**

Functiunile dominante ale fiecărei subzone sunt reprezentate de caile de comunicatie de diferite tipuri:

a.- Cai de comunicatie carosabile si constructii aferente acestora. In aceasta categorie intra Autostrada A1 si drumurile nationale si judetene care in intravilanul MCA isi pastreaza categoria de drumuri publice de importanta nationala, respectiv judeteană. Strazile principale si secundare impreuna cu aleile vicinale reprezinta rețeaua locala de circulatie carosabila.

b.–Alei pentru circulatia bicicletelor incluse in profilul stradal sau alei pentru circulatia bicicletelor de sine statatoare.Trotuare sau alei pietonale care insotesc strazile si pietele pietonale.

c.- Cai de comunicatie feroviara si constructiile aferente.

#### **7.5.3. – Functiuni complementare admise ale zonei.**

7.5.3.1.-In subzona 7.5.1.1 nu sunt functiuni complementare admise.

7.5.3.2- In subzona 7.5.1.2 –funcțiunile complementare admise sunt ISc,Isps numai in constructii provizorii, plantatii cu rol de protectie si rol decorativ.

7.5.3.3-In subzona 7.5.1.3. sunt admise :

a. Funcțiuni complementare numai pentru necesitățile rețelei feroviare publice (locuinte de serviciu, ateliere,depouri, triaje, statii tehnice, depozite de materiale si carburanti, grupuri sociale , birouri, s.a.)

b. Funcțiuni complementare necesare punctelor de contact cu publicul din Gara Curtea de Arges (cladirile garii cu anexele lor –comert specific punctelor de tranzit, punct de informare turistic, s.a)

c. – Plantatii cu rol de protectie si rol decorativ, panouri de protectie sonora.

### **Utilizare functionala**

#### **7.5.4. – Utilizare functionala**

7.5.4.1.- Circulatie rutiera (strazi, sosele si intersectii la nivel sau denivelate ) piste pentru biciclete, trotuare pentru circulatie pietonala, plantatie de protectie, instalatii de semaforizare, indicatoare rutiere, retele tehnico-edilitare subterane sau aeriene.

7.5.4.2 – Circulatie ciclo /pietonală, comert si prestari servicii conform 7.5.3.2., plantatii decorative si de protectie, lucrari de arta, mobilier urban, elemente de informare, retele tehnico – edilitare subterane sau aeriene.

7.5.4.3 – Circulatie feroviara conform 7.5.3.3., circulatie rutiera aferenta transferului de pasageri, circulatie ciclo/pietonală numai in zone special amenajate, retele tehnico-edilitare subterane sau aeriene.

#### **7.5.5. – Utilizari permise cu conditii se refera la :**

7.5.5.1 – Subzona 7.5.1.1.

a.- Protectie infrastructuri feroviare

b.-Protectie drumuri publice si a circulatiei ciclo/pietonale

c.- Protectia cursurilor de apa.

7.5.5.2 – Subzona 7.5.1.2.

a.-Protectia zonelor istorice si monumentelor istorice.

b.- Protectia circulatiei ciclo/pietonale.

c.- Protectia infrastructurilor feroviare.

7.5.5.3- Subzona 7.5.1.3.

a.- Protectia monumentelor istorice.

b.-Protectia infrastructurii feroviare.

c.- protectia drumurilor publice si a circulatiei ciclo/pietonale.

d.- Protectia cursurilor de apa.

#### **7.5.6. – Interdictii temporare**

Interdictiile temporare de construire sunt fixate pentru zonele de extindere a cailor de comunicatie sau de realizare a unor cai noi. Interdictii sunt fixate pentru nodurile de circulatie de modernizat, inclusiv pentru nodul de racord al Autostrazii A1 la rețeaua rutiera a municipiului Curtea de Arges. Interdictiile sunt ridicate in momentul aprobarii PUZ cu regulamente aferente si pentru fiecare situatie in parte.

### **7.5.7. – Interdictii definitive (permanente)**

Interzicerea realizarii de constructii care sa impiedice desfasurarea activitatilor specifice din fiecare subzona.

### **Conditii de amplasare si conformare a constructiilor**

#### **7.5.9 - Reguli de amplasare fata de drumurile publice.**

In conformitate cu actele normative in vigoare

#### **7.5.11 – Reguli de amplasare fata caile ferate din administrarea SNCFR.**

In conformitate cu actele normative in vigoare, in general intersectiile nu se fac la acelasi nivel decat in cazuri speciale si cu toate masurile de siguranta necesare.

#### **7.5.14 – Reguli de amplasare fata de aliniament.**

Amplasarea constructiilor si amenajarilor necesare activitatilor se face spre interiorul parcelei subzonei respective de la aliniamentul parcelei riverane.

#### **7.5.15 – Reguli de amplasare in interiorul parcelei.**

Amplasarea constructiilor si amenajarilor in interiorul subzonei respective se face cu respectarea actelor normative in vigoare, pentru fiecare activitate in parte.

#### **7.5.16 – Reguli cu privire la asigurarea acceselor carosabile obligatorii.**

Accesele carosabile in subzona 7.5.1.3 se fac in functie de PUZ cu regulamente aferente.

#### **7.5.17 – Reguli cu privire la asigurarea acceselor pietonale obligatorii.**

a.- Amenajarea pistelor de biciclete/trotuarelor si a traversarilor ciclo/pietonale se face in conformitate cu actele normative in vigoare.

b.- Accesul bicicletelor si pietonilor in subzona 7.5.1.3. se face numai in puncte controlate si cu respectarea actelor normative in vigoare.

#### **7.5.18 – Reguli cu privire la racordarea la retelele edilitare existente.**

Racordarea la retelele tehnico-edilitare se poate face in conditiile art.7.4.18 alin.a,b.

#### **7.5.19 – Reguli cu privire la realizarea de retelele edilitare.**

Realizarea de retele edilitare in cubzona Cc se face si in conformitate cu capitolul TE al RLUMCA.

#### **7.5.20 – Proprietatea publica asupra retelelor edilitare.**

Subzonele Cc sunt realizate pe terenuri proprietate publica a statului, judetului sau municipiului, retelele tehnico –edilitate sunt proprietate publica a municipiului,statului, daca legea nu prevede altfel.

#### **7.5.22 – Reguli cu privire la inaltimea constructiilor.**

Inaltimea constructiilor este conforma cu activitatile pe care le adapteaza in conformitate cu actele normative. Inaltimele maxime se stabilesc prin PUZ cu regulamente aferente. In conformitate cu NOTA 3 din prezentul regulament elementele nodului de racord la autostrada A1 si lucrarile anexe vor fi avizate de AACR.

#### **7.5.23 – Reguli cu privire la aspectul exterior al constructiilor.**

Aspectul al constructiilor si al amenajarilor specifice va fi stabilit prin PUZ si regulamente aferente.

#### **7.5.25 – Reguli cu privire la amplasarea parcajelor.**

a.-Pentru activitatea proprie din subzona 7.5.1.3 parcajele se vor calcula in conformitate cu normativele in vigoare.

b.- Pentru gara si autogara parcajele si amenajarile specifice se vor realiza pe baza unui PUZ cu regulamentul aferent.

**7.5.26** – Reguli cu privire la amplasarea spatiilor verzi.

Spatiile verzi se vor amenaja cu rol de protectie si rol estetic. PUZ cu regulamente aferente vor avea ca obiect realizarea spatiilor verzi.

**7.5.27** – Reguli cu privire la amplasarea imprejmuirilor.

Imorejmuirile se vor realiza in toate cazurile cand sunt cerute de delimitarea proprietatii si in special de securitatea activitatilor din subzona.

**7.5.30**– Exproprierea pentru cauza de utilitate publica.

Exproprierea pentru cauza de utilitate publica se va face in conformitate cu Legea 33/1994 si cu PUZ cu regulament aferent realizat special pentru acest scop.

## **ZV– ZONA PENTRU SPATII VERZI**

### **Generalitati**

**7.6.1.** – Tipurile de subzone functionale

7.6.1.1. –Subzona parcuri, gradini de cartier, scuaruri, agrement si sport (Vp)

7.6.1.2.- Subzona perdele de protectie (Vpp).

7.6.1.3- Subzona zone verzi naturale (Vpd)

7.6.1.4 – Subzona spatii plantate cu rol de pepiniere.(Vps)

**7.6.2.** – Functiunea dominantă a zonei

a.-Pentru subzona 7.6.1.1.predominante sunt activitatile de agrement si relaxare in conditii de mediu adecvate.

b.-Pentru subzona 7.6.1.2. sunt predominante functiile de protectie si separare intre zone si subzone de loc sau foarte putin compatibile.

c.-Pentru subzona 7.6.1.3 sunt predominante zonele verzi naturale cu vegetatie inalta cu rol de protectie .

d.- Pentru subzona 7.6.1.4 . sunt predominante plantatiile cu rol de productie.

**7.6.3.** – Functiuni complementare admise ale zonei.

Functiunile complementare ale admise ale zonei sunt, dupa tipul de subzona:

a.-Pentru subzona 7.6.1.1. - IS dimensionate adecvat si integrate corect, GC (constructiile si amenajarile necesare activitatii de functionare, intretinere, dimensionate si integrate corect) Ccr,Cccp

b.-Pentru subzona 7.6.1.2. – GC, TE, Cc cu mentiunea ca se accepta constructii noi numai pentru activitatea de functionare, intretinere a subzonei in rezolvari minimale integral disimulate in spatiul verde.

c.-Pentru subzona 7.6.1.3 – subzona cu interdictii definitive de construire se accepta numai lucrari de delimitare a proprietatilor riverane si de amenajari a versantilor si torentilor pentru impiedicarea alunecarilor.

d – Pentru subzona 7.6.1.4 - spatii plantate cu rol de pepiniere se accepta numai lucrari de delimitare a proprietatilor si lucrari de intretinere a plantatiilor Ccr si TE

## **Utilizare 7.6.functionala**

### **7.6.4. – Utilizare functionala**

Pentru fiecare tip de subzona sunt permise:

- a. – activitati de baza ale acesteia.
- b. –activitati functionale complementare care sustin si potenteaza functiunea principala.
- c. – activitati de intretinere ale functiunii principale si a celor complementare admise.

### **7.6.5. – Utilizari permise cu conditii.**

In urmatoarele situatii prin avizul favorabil al partea forurilor care au instituit zone de protectie se poate intocmi PUZ cu regulament aferent:

- a.- Monumente, ansambluri si situri istorice;
- b.- Infrastructuri feroviare;
- c.- Drumuri publice;
- d.-Cursuri de ape (Raul Arges);
- e.-Constructii si amenajari cu destinatii speciale;;
- f.-Constructii si amenajari care prezinta un grad mare de risc tehnologic;

### **7.6.6. – Interdictii temporare**

In subzonele 7.6.1.1. si 7.6.1.2. pana la aprobarea PUZ cu regulament aferent

PUZ cu regulament aferent va stabile pentru fiecare tip de subzona functionala :

- a.-Conditiiile urbanistice specifice amplasamentului respectiv derivate din nevoia functionala precum si conditionarile impuse de spatiul urban inconjurator.
- b.-Tipurile de plantatii specifice fiecarui amplasament, starea acestora si recomandarile necesare pentru conservarea si revitalizarea celor existente.
- c.- Tipurile de plantatii de completare si sursele de obtinere a acestora.
- d.- Etapizarea realizarii spatiilor plantate si lucrarile de intretinere propuse.
- e.- Lucrarile de constructii pentru functiunile complementare admise si etapizarea realizarii acestora in corelare cu lucrarile de spatii verzi.
- f.- Recomandari pentru activitatea de productie dendro –floricola ca implicatie a prevederilor din PUZ.

7.6.6.1 – Consecintele gestionarii problemei spatiilor verzi ce deriva din prevederile PUZ cu regulament aprobate de CLMCA , organizate intr-un program specific, devin obiective de actiune al organelor administrative locale subordonate CLMCA. Programul specific susmentionat se intocmeste pe baza unui studiu care priveste organizarea activitatii respective pe ansamblul ei.

7.6.6.2 - In toate situatiile, prin PUZ si regulament aferent, se va analiza si stabili, daca este cazul ca, intr-o mixtura functionala (eventual sub sau suprateran), sa se rezolve disfunctionalitati acumulate in spatiile urbane invecinate. Acest lucru se poate decide numai in conditiile in care in evidenta primariei Curtea de Arges exista o suprafata de spatiu verde public (delimitata cadastral) care depaseste indicatorul urbanistic european de 26 mp. pe locuitor.

## Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

### 7.6.11 – Reguli de amplasare fata caile ferate din administrarea SNCFR.

Amplasarea fata de calea ferata se face stabilindu-se prin PUZ cu regulament aferent, conditiile, de valorificare a rolului de „tampon si distantare” intre zona CF si zonele L si IS cu deosebire in scopul protejarii calitatii locuirii.

### 7.6.14 – Reguli de amplasare fata de aliniament.

7.6.14.1-Amplasarea plantatiilor fata de aliniament se stabileste prin PUZ tinzand sa se realizeze concmitent:

- a.- Un specific al fiecarui spatiu de amplasare.
- b.- O unitate cu spatiul inconjurator.

7.6.14.2- Amplasarea prin PUZ si regulament aferent ale altor zone si subzone functionale care sunt traversate de artere rutiere ce au in profilul lor transversal spatii plantate de separare a sensurilor, de aliniament pe trotuare, si pe insule, pentru organizarea traficului auto. Modalitatile in care se realizeaza plantarea acestor tipuri de spatii urbane trebuie sa se subordoneze aspectelor specifice desfarurarii traficului auto

- vizibilitate
- siguranta
- fluenta

### 7.6.15 – Reguli de amplasare in interiorul parcelei.

Amplasarea in ininteriorul parcelei a diferitelor tipuri de plantatiici constructii se face tinand seama de:

- a.- tipul de plantatie ce se amplaseaza;
- b.- tipurile de plantatii existente si care se mentin in conceptia PUZ cu regulament aferent;
- c.- relatia plantatie – circulatia auto (ciclo-pietonala);
- d.-relatia plantatie –constructie;
- e.- specificul functional al parcelei plantate;

7.6.15.1. – Lucrarile de plantare –intretinere a spatiilor verzi se vor realiza cu precadere in intervalul optim de timp specific fiecarui tip de plantatie.

7.6.15.2. – Pentru lucrarile ce implica material dendro –floricol valoros sunt interzise iesirea din perioadele caracteristice de efectuare a lucrarilor de plantare-intretinere precum si a tehnologiei de executie.

### 7.6.16. – Reguli cu privire la asigurarea acceselor carosabile obligatorii.

Accesele carosabile in interiorul oricarui amplasament al zonei functionale se dimensioneaza astfel incat sa asigure exclusiv:

- a.- deservirea activitatilor de pe parcela;
- b.- activitati de executie-intretinere;
- c.- activitatile de interventie;

Din punct de vedere administrativ accesul oricaror autovehicule este interzis pe parcelele din aceasta zona functionala.

Fac exceptie mijloacele de transport auto care asigura activitatile nmite mai sus.

7.6.16.1. -Pentru activitatile complementare admise se realizeaza de regula, o separare din punct de vedere al acceselor auto intre teritoriul acestora si restul spatiului plantat.

**7.6.17.** – Reguli cu privire la asigurarea acceselor pietonale obligatorii.

Accesele pietonale se traseaza si se dimensioneaza astfel incat sa asigure legaturi corecte intre diferitele spatii ale parcelei plantate in conditii tehnice care sa satisfaca scopul pentru care aceasta a fost realizata , cu deosebire agrement –recreere.

a.- Sa asigure totodata ,relatii corecte intre spatiul plantat si zona din preajma acestuia.

b.- Este interzis realizarea unor accese pietonale care sa permita nerestricționat accesul autovehiculelor.

c.- Este interzisa realizarea unor legaturi pietonale care sa ofere posibilitatea scurtarii, prin parcela, a unor trasee auto din zona invecinata.

**7.6.18.** – Reguli cu privire la racordarea la retelele edilitare existente.

Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente este posibila numai in conditiile in care bilantul pe fiecare tip de utilitate are disponibil necesarul noului consumator.

**7.6.19.** – Reguli cu privire la realizarea de retelele edilitare.

Nu se pot realiza noi spatii plantate in municipiul Curtea de Arges fara respectarea concomitenta a urmatoarelor conditii:

a.- echiparea tehnico –edilitara a spatiilor plantate existente;

b.- echiparea tehnico-edilitara a noului amplasament;

c.- in cazul unor abordari etapizate, fiecare etapa trebuie asigurata integral cu utilitati;

d.-este interzisa realizarea de retele tehnico –edilitare care prejudiciaza consumurile autorizate ale unor utilizatori existenti.

**7.6.20.** – Proprietatea publica asupra retelelor edilitare.

Retelele tehnico –edilitare sunt proprietate publica a municipiului Curtea de Arges daca sunt realizate pentru deservirea spatii urbane cu utilitate publica.

**7.6.21.** – Reguli cu privire la parcelare.

Pot fi realizate divizari ale suprafetelor plantate numai in masura in care nu se afecteaza in nici un fel calitatea functionala initiala a spatiului respectiv.

In toate situatiile, divizarea va avea la baza motivatii temeinice stabilite si acceptate prin PUZ si regulament aferent aprobat.

**7.6.22.** – Reguli cu privire la inaltimea constructiilor.

Inaltimea constructiilor amplasate in zona V se stabileste prin PUZ cu regulament si se diferentiaza dupa tipul subzonelor functionale astfel:

Pentru subzona 7.6.1.1 se vor putea realiza constructii cu inaltimea care sa nu depaseasca ,de regula inaltimea vegetatiei din vecinatate. Exceptie fac constructiile care prin functia lor din cadrul parcelei impun o inaltime corelata cu aceasta.Totodata este posibila amplasarea unei constructii care se inscrie intre repereleurbane pentru un teritoriu mai mare decat parcela respectiva.Pentru aceste constructii este necesar realiizarea unui studiu de impact care sa stabileasca ,intre altele si inaltimea lor.

**7.6.23.** – Reguli cu privire la aspectul exterior al constructiilor.

Aspectul exterior al constructiilor se stabileste prin PUZ cu regulament aferent si tinde spre materializarea a trei tipuri de concepte:

a.- Integrarea constructiilor in spatiul plantat in care sunt amplasate.

b.- Realizarea, in scopuri urbanistice, a unui contrast intre aspectul constructiilor si spatiul de amplasare.

c.- In masura in care constructiile se inscriu in alt sistem de repere decat cel al parcelei ele vor trebui sa aiba un aspect care sa raspunda ambelor tipuri de cerinte.

**7.6.24.** – Procentul de ocupare a terenului.

Prin PUZ cu regulament aferent se va stabili procentul de ocupare a terenului pentru fiecare parcela, care sa fie in corelare cu scopul functional al tipului de subzona din care aceasta face parte.

**7.6.25.** – Reguli cu privire la amplasarea parcajelor.

Spatiile de parcare se vor stabili prin PUZ cu regulament aferent si se vor asigura in numarul stabilit de normativele in vigoare, diferentiat pentru fiecare tip de subzona tinand seama de:

- a.-amplasarea acceselor principale;
- b.-amplasarea obiectivelor construite si necesarul de parcaje al acestora;
- c.- amplasarea spatiilor de intretinere deservire;
- d.-specificul zonelor urbane adiacente;
- e.-incadrarea corecta in sistemul de organizare a circulatiei din zona parcelei respective.

**7.6.26.** – Reguli cu privire la amplasarea spatiilor verzi.

Calitatea spatiilor verzi este elementul principal in activitatea de gestionare a spatiilor verzi.Ea se asigura pentru cele din administrarea unitatilor CLMCA prin :

- a.- realizarea unor zone de productie dendro –floricola corect amenajat si dimensionat;
- b.- organizarea corecta a activitatii de intretinere atat din punct de vedere al dimensionarii acestei cat si a realizarii lucrarilor specifice in termene de oportunitate;
- c.- asigurarea domeniului cu specialisti (cu deosebire la nivel de executie) si realizarea pentru acestia a unor conditii corecte de lucru, din punct de vedere al dotarii si echiparii.

7.6.26.1. Asigurarea pe ansamblu a calitatii in domeniu se poate face numai in conditiile prevazute de art.7.6.6.1

7.6.26.2.-Spatiile plantate organizate din administrarea CLMCA se completeaza ca efecte de mediu, cu cele „difuze” din zonele LM sii LI.

Pentru realizarea unui nivel calitativ sporit si in aceste zone, CLMCA va adopta un program de promovare de actiuni specifice. Acest program va avea la baza un studiu de specialitate care va stabili:

- a.tipurile de plantatii existente in diferite zone functionale si gradul de perenitate al acestora;
- b.-solutiile de principiu pentru plantarea fiecarei zone;
- c.-necesarul de material dendro – floricol pe soiuri de procurare;
- d.-necesarul de echipare tehnico-edilitara;
- e.- etapizarea realizarii in functie de posibilitatile de asigurare a materialului si echipamentelor;
- f.-posibilitatile de implicare a administratiei locale (proiecte,asigurare material saditor,echipamente,asistenta tehnica,etc.).

**7.6.27** – Reguli cu privire la amplasarea imprejmuirilor.

Imprejmuirile spatiilor plantate se realizeaza in conditiile stabilite prin PUZ cu regulament aferent, pentru fiecare parcela urbana in parte.solutiile propuse vor fi corelate atat cu nevoile functionale proprii amplasamentului respectiv, cat si cu cele ale teritoriului de amplasare.

**7.6.30.**– Exproprierea pentru cauza de utilitate publica.

Exproprierea pentru cauza de utilitate publica se va face in conformitate cu Legea 33/1994 si cu PUZ cu regulament aferent realizat special pentru acest scop.

## **ZDS– ZONA CU DESTINATIE SPECIALA**

### **Generalitati**

**7.7.1-**In cadrul zonei cu destinatie speciala nu este relevanta impartirea in subzone functionale pentru stabilirea reglementarilor aferente PUGMCA, datorita caracterului eterogen al functiunilor cuprinse in cadrul acestei zone.

**7.7.2.** – Functiunea dominanta a zonei

Functiunea dominanta a zonei este apararea tarii, ordinea publica si siguranta nationala.

**7.7.3.** – Functiuni complementare admise ale zonei

7.7.3.1.Functiunile complementare admise ale zonei DS se stabilesc in functie de interesul institutiilor care administreaza aceste zone , strict pentru cerintele interne proprii ale acestora , cu respectarea urmatoarelor categorii de reglementari:

a.-regulamente proprii de organizare si functionare pentru activitati specifice;

b.-acte normative cu caracter general, corespunzatoare fiecarui domeniu de activitate;

c.-reglementari din PUGMCA specifice zonelor functionale , care corespund functiunilor complementare admise in zona DS.

7.7.3.2.-In zona DS sunt interzise acele functiuni care pot periclita, aduce prejudicii sau servituti asupra activitatilor permise de pe parcelele invecinate din alte zone functionale, cu exceptia servitutii de siguranta si protectie a zonelor cu destinatie speciala stabilita conform actelor normative.

7.7.3.3.- In zona DS este interzisa atat desfasurarea activitatilor publice sau private cu caracter civil, cat si utilizarea civila a functiunilor admise in baza alin 7.7.3.1.

### **Utilizare functionala**

**7.7.4.** – Utilizari permise.

a.- utilizarile permise pentru terenurile si constructiile situate in zona functionala DS sunt cele pentru care s-a eliberat AM;

b.- modificarea volumului sau naturii activitatilor existente in zioona functionala DS este permisa si se face in urma obtinerii acordului de Mediu si a AM pe baza SIM;

c.-schimbarile parametrilor urbanistici in ceea ce priveste POT,CUT, functiunile DS, functiunile complementare si raportul dintre acestea pot fi determinate de

-necesitati de modificare a tehnologiei.

-necesitati de protectie a mediului.

-necesitatea eliminarii disfunctiilor urbanistice.

-divizari rezultate din schimbarea formei de proprietate sau alte motivatii tehnice;

-cerinte ale actelor normative.

-aparitia si amplasarea functiunilor complementare permise.

Schimbarile acestor parametri sunt posibile numai pe baza unui PUZ cu regulament aferent aprobat.

#### **7.7.5.- Utilizari permise cu conditii**

Aprobarea PUZ cu regulament aferent este posibila pe baza avizelor favorabile din partea forurilor abilitate care au instituit zone de protectie pentru:

Monumente, ansambluri si situri istorice.

Infrastructuri feroviare

Drumuri publice

Cursuri de apa (raul Arges si canalul de fuga ).

Constructii si amenajari care prezinta un grad mare de risc tehnologic.

#### **7.7.6. – Interdictii temporare de construire**

7.7.6.1. – Toate parcelele situate in zona functionala DS se afla in interdictie temporara de construire (deoarece introduc conditii asupra zonelor invecinate) pana la aprobarea PUZ cu regulament aferent care stabilesc reglementari privind:

Modul de schimbare a parametrilor urbanistici in subzona functionala respectiva in conformitate cu PUGMCA si cu motivele care pot genera schimbarile. (conform alin.7.7.4.c);

Implicatiile urbanistice ale masurilor de protectie a mediului.

Reglementarile de interventie pentru cresterea, descresterea, modificarea parametrilor urbanistici de la alin. 7.7.4.

Amplasarea si forma generala a constructiilor.

Conditii specifice de organizare a circulatiei, a retelelor edilitare si tehnologice.

7.7.6.2- In functie de amploarea implicatiilor urbanistice, CLMCA va stabili teritoriul pentru care se elaboreaza PUZ cu regulament aferent, pentru una sau mai multe parcele alaturate din zona functionala DS impreuna cu toate parcelele invecinate care fac din alte zone functionale.

7.7.6.3. – In cazul in care parcelele invecinate care fac parte din alte zone functionale au o suprafata foarte mare care nu este afectata de aceasta interventie in teritoriul pentru care se elaboreaza PUZ cu regulament aferent, acesta se limiteaza la zona de protectie impusa de activitatile din DS.

### **Conditii de amplasare si conformare a constructiilor**

#### **7.7.9 - Reguli de amplasare fata de drumurile publice.**

a.-Amplasarea constructiilor fata de drumurile publice se face in conformitate cu art.7.7.5. si in conformitate cu conditia de securitate a drumurilor publice in raport cu folosirea cladirilor.

b.- Subtraversarea sau supratraversarea drumurilor publice cu constructii de orice natura, necesare folosintelor DS, se va putea face numai cu avizele organelor indrituite.

c.- pentru a nu se incomoda circulatia curenta pe drumurile publice si pentru a nu se prejudicia constructia drumului, este interzisa amplasarea in spatiile publice a urmatoarelor folosinte, precum si a constructiilor care deriva din acestea:

- parcaje pentru orice tip de autovehicol a carui stationare este determinata de folosinta DS.

- amenajari necesare accesului in incintele DS a autovehiculelor banale sau speciale.

- amenajari necesare accesului in incintele DS al pietonilor.

-rețele de utilități tehnologice (subterane și aeriene) care aparțin DS.

d.- Construcțiile DS se vor amplasa la asemenea distanță față de drumurile publice sau față de străzi încât să satisfacă condițiile din aliniatele precedente ; amplasarea construcțiilor se va face în urma unui SIM, pe baza PUZ cu regulament aferent.

**7.7.11** – Reguli de amplasare față de căile ferate din administrarea SNCFR.

Amplasarea construcțiilor față de CF se face astfel:

a.-Amplasarea construcțiilor și a amenajărilor destinate activităților DS față de calea ferată din administrarea SNCFR se face în conformitate cu art.7.7.5.

b.- Amplasarea construcțiilor și amenajărilor destinate activităților DS față de calea ferată aflată în proprietatea societăților comerciale se face cu respectarea limitei de siguranță de 20 de metri din axul căii ferate. În această zonă se aplică aceleași interdicții ca și pentru zona de siguranță a căii ferate publice.

**7.7.14** – Reguli de amplasare față de aliniament.

Amplasamentul construcțiilor destinate activității DS se face pe baza de PUZ cu regulamentul aferent ținându-se cont de următoarele condiții specifice:

a. – Necesitățile funcționale ale drumurilor publice conform art.7.7.9

b. – Asigurarea gabaritului minimal al căii de circulație, inclusiv al rezervei de dezvoltare.

c. – Realizarea unei compoziții volumetrice armonioase a clădirilor spre domeniul public, inclusiv prin alinierea construcțiilor noi cu clădirile de pe parcelele vecine.

d. – Asigurarea distanțelor minime de protecție a celorlalte activități față de factorii potențiali de risc și/sau poluare;

e. – Rezolvarea cerințelor funcționale, inclusiv a celor auxiliare activității DS, cum ar fi parcaje, garaje, accese, s.a., pe suprafața parcelei fără a greva domeniul public

**7.7.15** – Reguli de amplasare în interiorul parcelei

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei DS se face astfel încât să asigure următoarele condiții :

a.-Respectarea distanțelor minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice impuse prin acte normative.

b.- Preluarea în interiorul parcelei a tuturor spațiilor de protecție împotriva riscurilor tehnologice fără a determina servituti de risc tehnologic pe parcelele vecine. Prin excepție impunerea unor servituti de risc tehnologic pe parcelele vecine se va consemna în cartile funciare ale parcelelor respective prin grija celui care le impune și vor fi luate în considerare la orice autorizare ulterioară.

c.- Asigurarea suprafețelor minime pentru amenajarea funcțiilor auxiliare conform art.7.7.3.

d.- Asigurarea coerenței fluxurilor tehnologice astfel încât să se asigure delimitarea și separarea și a circulației în interiorul parcelei DS a următoarelor categorii de circulație : pietonală, carosabilă pentru autoturisme și autospeciale, cale ferată uzinală.

e.- Pe parcelele situate în zona funcțională DS este interzisă realizarea construcțiilor pe limita parcelei cu excepția situațiilor stabilite prin PUZ cu regulament aferent aprobat.

**7.7.16** – Reguli cu privire la asigurarea acceselor carosabile obligatorii.

Accesele carosabile pe parcelele din DS se fac astfel:

7.7.16.1. Accesul autovehiculelor pe parcela DS (autoturisme, vehicule pentru transport greu, vehicule speciale sau agabaritice) se poate compune din următoarele elemente, realizate în totalitate în afara spațiului public, pe suprafața parcelei în cauză:

a.- Spații de staționare și manevra ale autovehiculelor;

b.- Spatii de inregistrare si control ale autovehiculelor;

7.7.16.2. Fiecare parcela DS trebuie sa aiba asigurate conditii pentru accesul din spatiul carosabil public al autovehiculelor necesare tuturor activitatilor care se desfasoara pe aceasta, dupa cum urmeaza:

a.- Accesul autovehiculelor pe parcela trebuie sa se faca direct din spatiul carosabil si se va asigura in portiunea aliniamentului stabilita prin PUZ cu regulament aferent, in functie de :

-Intensitatea traficului pe artera de acces.

-Intensitatea traficului necesar activitatii propriuzise precum si specificului si gabaritul vehiculelor.

- Modul de rezolvare a circulatiei interioare a incintei.

-Necesitatea functionala de a avea unul sau mai multe accese auto pe parcela SD.

b.- Nu se admit servituti de trecere asupra unei parcele pentru accesul autovehiculelor la o parcela DS.

c.- Accesul autovehiculelor pe fiecare parcela trebuie sa se faca astfel incat traversarea spatiilor publice pietonale sa aiba o lungime minima.

d.- In cazul unei parcele cu mai multe aliniamente PUZ cu regulament aferent va stabili artera /arterele de circulatie din care se va face accesul, respectiv accesele autovehiculelor pe parcela.

7.7.16.3. In cazul in care spatiile prevazute la alin.7.7.16.1.a.se realizeaza de catre beneficiarul activitatii SD prin largirea spatiului public de circulatie carosabila CLMCA va hotara in baza unui PUZ prin care se stabileste amenajarea respectiva daca este necesara cedarea de catre proprietarul parcelei industriale a spatiului echivalent din aceasta in scopul intregirii spatiului public al amenajarii pietonalelor de interes public.

7.7.16.4. – Rezolvarea tehnica a accesului autovehiculelor pe parcela DS se face in conformitate cu prevederile PUZ aprobat si cu avizul Inspectoratului Judetean de Politie Arges pentru detalierea organizarii traficului auto in zona accesului.

**7.7.17** – Reguli cu privire la asigurarea acceselor pietonale obligatorii.

Fiecare parcela DS trebuie sa aibe asigurate conditii pentru accesul persoanelor din spatiul pietonal public dupa cum urmeaza:

a.- Accesul persoanelor pe parcela DS se poate compune din urmatoarele elemente,realizate in totalitate in afara spatiului public pe suprafata parcelei in cauza:

-Spatii de preluare corecta a fluxurilor maxime de intrari –iesiri la ora de varf;

-Spatii de inregistrare;

-Spatii de paza si control.

b.- Accesul persoanelor pe parcela trebuie sa se faca direct din spatiul public pietonal si se va asigura in portiunea de aliniamentului stabilita prin PUZ cu regulament aferent aprobat; accesele pietonale pot fi diferite si dimensionate in functie de:

-Fluxul maxim la ora de varf.

-Natura activitatii persoanelor care acced in incinta ( personal angajat, delegati, protocol).

c.- Accesul persoanelor in incinta DS se poate face:

- Alaturat spatial sau separat de accesul carosabil in functie de marimea fluxurilor celor doua tipuri de circulatie, alaturarea spatiala impune masuri de separare tehnica;

-Separat de accesul de cale ferata;

-Spatiile de inregistrare se vor realiza separat;

-Spatiile de paza si protocol pot fi comune;

d.- Nu se admit servituti de trecere asupra unor parcele pentru accesul persoanelor la o parcela.

e.- Amenajarile speciale ale spatiului public pentru circulatia pietonala destinate accesului in incintele DS ( treceri la nivel, pasarele, tuneluri, balustrade de protectie, s.a.) se stabilesc si realizeaza de CLMCA care poate impune contributia financiara a beneficiarilor activitatilor DS care determina concentrarile de fluxuri;

f.- Rezolvarea tehnica a accesului persoanelor pe parcelele DS se face prin PUZ cu regulament aprobat si cu avizul Inspectoratului Judetean de Politie Arges pentru detalierea organizarii traficului pietonal in zona accesului.

**7.7.18** – Reguli cu privire la racordarea la retelele edilitare existente.

**a.-** Racordarea cladirilor din aceasta zona se va face in urma studiilor de reabilitare redimensionare a fiecarei tip de retea tehnico - edilitara in parte, avizate si aprobate conform legilor in vigoare.

**b.-** Retelele tehnico –edilitare de orice natura situate in spatiul public din teritoriul intravilan vor fi realizate subteran. Racordurile de la retelele publice la retelele interioare ale parcelei DS se vor face subteran cu respectarea servitutilor de vecinatate.

c.- Este interzisa racordarea folosintelor DS noi sau amplificarea consumurilor pentru folosinte existente, in cazul in care acestea prejudiciaza consumurile autorizate ale consumatorilor existenti.

**7.7.19** – Reguli cu privire la realizarea de retelele edilitare.

Extinderea sau redimensionarea unor retele existente se va face pe baza de PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii.

**7.7.20** – Proprietatea publica asupra retelelor edilitare.

a.-Retelele tehnico –edilitare realizate conform art.7.7.19. sunt in proprietate publica a municipiului Curtea de Arges chiar daca investitia a fost suportata de utilizatorii din zona, daca legea nu prevede altfel.

b.-In cazul in care una din retelele tehnico –edilitare speciale se realizeaza in exclusivitate pentru folosintele unor utilizatori din zona DS se va proceda in felul urmator:

-realizarea retelei se va face conform 7.7.9

-realizarea in spatiul public sau privat al retelei se face cu toate consecintele juridice si fiscale care decurg din aceasta.

-realizarea retelelor in spatiul public din interiorul teritoriului intravilan se va face conform 7.7.18.b.

**7.7. 21** – Reguli cu privire la parcelare.

7.7.21.1.-Crearea de noi parcele in zona functionala DS se poate face prin:

a.-Restrangerea teritoriilor cu destinatia DS din PUGMCA

b.- Impartirea incintelor existente ca urmare a reorganizarii admise conform art.7.7.2.

7.7.21.2.-Parcelele create conform 7.7.21.1.a trebuie sa respecte in totalitate reglementarile corespunzatoare zonei functionale din care face parte conform PUGMCA

7.7.21.3.- Parcelele create conform 7.7.21.1.b. trebuie sa respecte in totalitate reglementarile pentru zona functionala DS.

7.7.21.4. – Crearea de parcele noi conform alin.7.7.21.1. se face pe baza de PUZ cu regulament aferent ,aprobat conform legii.

7.7.21.5.- in cazul in care ,pentru o parcela, aplicarea reglementarilor pentru zona functionala DS si a actelor normative conduce la imposibilitatea impartirii incintelor existente conform alin 7.7.21.1. pentru parcela in cauza se procedeaza dupa cum urmeaza:

a.- Pentru situatia de la alin.7.7.21.1.a. imposibilitatea impartirii incintelor parcelei conduce la exproprierea pentru cauza de utilitate a intregii parceledin zona functionala DS.

b.-Pentru situatia de la aln. 7.7.21.1.b. imposibilitatea impartirii parcelei conduce la stabilirea altor solutii conform legii.

**7.7.22** – Reguli cu privire la inaltimea constructiilor.

7.4.22.1 – Inaltimea maxima a constructiilor DS se va stabili prin PUZ cu regulament aferent, care se va consemna inaltimea in metri de la nivelul terenului la cornisa ( numarul de niveluri al cladirilor este nerelevant ca urmare a variabilitatii inaltimei medii a unui nivel in functie de cerintele tehnologice prioritare in cazul constructiilor din zona DS).

7.4.22.2 – Inaltimea maxima care se consemneaza in PUZ cu regulament aferent pentru constructiile DS va respecta intervalurile de inaltime corespunzatoare cladirilor cu functiunea de locuit, pentru simplificarea reprezentarilor si posibilitatea corelarilor de analiza urbanistica.

**7.7.23** – Reguli cu privire la aspectul exterior al constructiilor

Aspectul exterior al constructiilor poate fi stabilit ,cu justificarile necesare, prin PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii.

**7.7.24** – Procentul de ocupare a terenului.

Procentul de ocupare a terenului in zona functionala DS este limitat de respectarea conditiilor de amplasare a constructiilor conform art.7.7.9 – 7.7.17.

**7.7.25** – Reguli cu privire la amplasarea parcajelor.

Pentru fiecare parcela din zona functionala DS este obligatorie asigurarea pe suprafata parcelei a conditiilor pentru parcare/gararea si /sau stationarea tuturor autovehiculelor

a-Autovehiculele de orice tip aflate in proprietatea sau utilizarea unitatii DS care isi desfasoara activitatea pe parcela DS.

b.-Autovehiculele de orice tip care participa la procesul tehnologic prin aprovizionare/evacuare.

c.-Autovehicule de orice tip ale angajatilor si /sau delegatilor unitatii DS care isi desfasoara activitatea pe parcela DS.

. 7.4.25.2.-Dimensionarea numarului de locuri, garare, stationare, diferentiat pe criterii de gabarit, cat si a spatiilor de manevra si acces se stabilesc conform actelor normative in vigoare.

7.4.25.3.-Amplasarea constructiilor si amenajarilor pentru parcare, gararea si/sau stationarea autovehiculelor de orice fel se stabileste prin PUZ cu regulament aferent conform art.7.7.9; 7.7.14 – 7.7.16.

**7.7.26** – Reguli cu privire la amplasarea spatiilor verzi.

Pentru fiecare parcela DS este obligatorie amenajarea unei suprafete plantate de minim 20 % din suprafata parcelei DS in care este inclusa si suprafata plantata de protectie desfasurata pe limita parcelei.

**7.7.27** – Reguli cu privire la amplasarea imprejmuirilor sa raspunda exigentelor Codului Civil si normativelor in vigoare, ca urmare a PUZ cu regulament aferent si a reglementarilor pentru imprejmuiri care ar trebui sa precizeze:

-Inaltimea minima/maxima a imprejmuirii pe oricare dintre limitele parcelei.

-Conformatia geometrica a imprejmuirii catre spatiile publice sau semipublice-inaltime, grosime, traseu in plan.

- Materialele care trebuiesc folosite, structura de rezistenta, culoarea, transparenta/opacitatea imprejmuirii.

-Un anumit scop deosebit, urmarit de administratie.

#### **7.7.30**– Exproprierea pentru cauza de utilitate publica.

In cazul expropriarii pentru o cauza de utilitate publica a unei parcele sau a unei parti dintr-o parcela din zona functionala DS se va actiona in baza legii nr.33/1994.

## **ZGC– ZONA PENTRU GOSPODARIE COMUNALA**

### **Generalitati**

#### **7.8.1.** – Tipurile de subzone functionale

7.8.1.1. – Subzona de garaje si depouri pentru activitati din administrarea CLMCA.

7.8.1.2.- Subzona de cimitire comunale, parohiale, confesionale.

#### **7.8.2.** – Functiunea dominanta a subzonelor functionale.

7.8.2.1. –In subzona functionala de garaje si depouri functiunile dominante sunt gararea, reparatia si intretinerea vehiculelor din dotarea activitatii de gospodarie comunala.

7.8.2.. – In subzona de cimitire functiunea dominanta este inhumarea decedatilor.

#### **7.8.3.** – Functiuni complementare admise ale zonei

a.-In subzona functionala 7.8.1.1. nu sunt admise functiuni complementare .

b. – In subzona 7.8.1.2. sunt permise activitati de constructii si prestari servicii in legatura nemijlocita cu activitatea dominanta.

In toate subzonele functionale sunt interzise activitatile industriale de orice fel .

### **Utilizare functionala**

#### **7.8.4.** – Utilizare functionala

a.- Utilizarile permise pentru parcelele situate in zona functionala GC sunt cele specificate fiecărei subzone functionale actuale.

b.- Modificarea volumului sau naturii activitatilor actuale din zona functionala GC este permisa si se face in urma obtinerii Acordului de Mediu si a AM pe baza de SIM.

c.- Modificarea parametrilor urbanistici in ceea ce priveste functiunile GC, functiunile complementare,POT,CUT si raportul dintre acestea pot fi determinate de motivele stabilite conform alin. 7.4.6.5.

#### **7.8.5.** – Utilizari permise cu conditii:

Aprobarea PUZ cu regulament aferent este posibila pe baza avizelor favorabile acordate conform art. 7.4.5

**7.8.6.** – Interdictii temporare de construire – pana la aprobare PUZ cu regulament aferent.

7.8.6.1. – Toate subzonele functionale din GC se afla in interdictie temporara de construire pana la aprobare PUZ cu regulament aferent care stabilesc reglementari de organizare, amenajare si construire conform alin 7.4.6.a.

Modul de schimbare a parametrilor urbanistici in subzona functionala respectiva in conformitate cu PUGMCA si cu motivele care pot genera schimbarile. (conform alin.7.4.4.c);

Implicatiile urbanistice ale masurilor de protectie a mediului.

Reglementarile de interventie pentru cresterea, descresterea, modificarea parametrilor urbanistici de la alin. 7.4.4.

Amplasarea si forma generala a constructiilor.

Conditii specifice de organizare a circulatiei, a retelelor edilitare si tehnologice.

7.8.6.2. – Pe parcelele din subzona 7.8.1.2. lucrarile de amenajare si construire se vor face dupa regulamentul cimitirului, iar in cazul modificarilor prin PUZ a conditiilor de construire, administratia cimitirului va elabora un nou regulament.

7.8.6.3. – In functie de amploarea implicatiilor urbanistice Primaria va stabili teritoriul pentru care se elaboreaza PUZ cu regulament aferent, de regula – una sau mai multe parcele adiacente din zona functionala GC impreuna cu parcelele invecinate care fac parte din alte zone functionale.

#### **Conditii de amplasare si conformare a constructiilor**

**7.8.9.** - Reguli de amplasare fata de drumurile publice.

Amplasarea constructiilor fata de drumurile publice se face in conformitate cu art. 7.4.5. si cu respectarea reglementarilor stabilite pentru constructiile industriale la art. 7.4.9.a.-7.4.9.d. in conformitate cu cerintele de securitate a drumurilor publice in raport cu folosintele cladirilor si amenajarilor din zona GC.

**7.8.11.** – Reguli de amplasare fata caile ferate din administrarea SNCFR Amplasarea constructiilor si amenajarilor fata de calea ferata din administrarea SNCFR se face in conformitate cu art.7.4.5. si art.7.4.11.

**7.8.14** – Reguli de amplasare fata de aliniament.

Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul parcelei se face pe baza de PUZ cu regulament aferent .

**7.8.15** – Reguli de amplasare in interiorul parcelei.

Amplasarea in interiorul parcelei a constructiilor necesare activitatii proprii (cladiri, retele tehnologice, instalatii) se face cu respectarea reglementarilor stabilite pentru activitatile industriale la art. 7.4.15.

**7.8.16** – Reguli cu privire la asigurarea acceselor carosabile obligatorii.

Accesul autvehiculelor pe parcelele din zona GC se va face in conformitate cu reglementarile de la art.7.4.16.

**7.8.17** – Reguli cu privire la asigurarea acceselor pietonale obligatorii.

Accesul pietonal pe parcelele din zona GC se va face in conformitate cu reglementarile de la art. 7.4.17.

**7.8.18.** – Reguli cu privire la racordarea la rețelele edilitare existente.

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente a activitatilor din zona GC se realizeaza conform reglementarilor pentru zona ID de la art.7.4.18.

**7.8.19.** – Reguli cu privire la realizarea de rețelele edilitare

Realizarea de rețele tehnico-edilitare noi, extinderea sau redimensionarea unor rețele existente necesare activitatilor din zona GC, se fac pe baza PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii.

**7.8.20.** – Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare.

Rețelele tehnico-edilitare realizate conform art.7.8.19. sunt in proprietatea publica a municipiului Curtea de Arges daca legea nu prevede altfel.

**7.8.21.** – Reguli cu privire la parcelare.

7.8.21.1 – Crearea de parcele noi in zona GC se poate face ca urmare a:

a.- Ocuparii teritoriilor cu destinatia GC prevazute in PUGMCA

b.- Impartirii incintelor existente, ca urmare fie a schimbarii totale a regimului de proprietate, fie a schimbarii modului de administrare.

7.8.21.2 – Parcelele create conform 7.8.21.1. trebuie sa respecte, in functie de subzona functionala din care face parte, reglementarile corespunzatoare din prezentul capitol.

7.8.21.3 – Crearea de parcele noi, conform alineatelor precedente se face pe baza de PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii.

7.8.21.4.- In cazul in care, pentru o parcela, aplicarea reglementarilor corespunzatoare subzonei respective , din zona functionala GC si a actelor normative in vigoare, conduce la imposibilitatea impartirii incintelor existente conform alin 7.8.21.1.b., parcela in cauza ramane in indiviziune.

**7.8.22.** – Reguli cu privire la inaltimea constructiilor.

In toate subzonele functionale, inaltimea maxima a constructiilor este de maxim 10,00 m., indiferent de functiunea si numarul de nivele ale acestora.

Daca necesitati functionale, tehnologice, estetice, simbolice, impun inaltimei mai mari de 10,00 m. PUZ cu regulament aferent va stabili conditiile de construire.

**7.8.23.** – Reguli cu privire la aspectul exterior al constructiilor.

Aspectul exterior al constructiilor in toate subzonele functionale se stabileste cu justificarile necesare, prin PUZ cu regulament aferent, aprobat conform legii.

**7.8.24.** – Procentul de ocupare a terenului.

In zona functionala GC procentul de ocupare a terenului este limitat de respectarea conditiilor de amplasare, conform art.7.8.9 – 7.8.17. precum si de obligativitatea de a construi exclusiv pentru nevoile functionale ale parcelei.

**7.8.25.** – Reguli cu privire la amplasarea parcajelor.

Asigurarea spatiilor de parcare / garare pentru autovehiculele din zona functionala GC se face dupa cum urmeaza:

-Pentru autovehicule proprii subzonei functionale 7.8.1.1. si conform art.7.4.25;

-Pentru subzona functionala 7.8.1.2.:

a.- Pentru autovehicule proprii subzonei functionale conform art.7.4.25;

b.- Pentru autovehiculele ocazionale destinate ceremoniilor, Primaria are obligatia de a asigura amenajarea unor parcaje publice, dimensionate conform actelor normative si amplasate in apropierea accesului pietonal in incinta.

**7.8.26.** – Reguli cu privire la amplasarea spatiilor verzi.

7.8.26.1.- Pe fiecare parcela situata in subzona functionala 7.8.1.1. este obligatorie amenajarea unei suprafete plantate de minim 20% din suprafata parcelei in care este inclusa si suprafata plantata de protectie desfasurata pe limitele parcel

7.8.26.2. – Pe parcelele 7.8.1.2 spatiile plantate au un rol functional rezultat din specificul activitatii, precum si un rol decorativ.

**7.8.27.** – Reguli cu privire la amplasarea imprejmirilor.

Realizarea imprejmirilor parcelei pe toate limitele ei trebuie sa raspunda exigentelor Codului Civil si normativelor in vigoare, rezolvarile sunt prevazute in PUZ cu regulament aferent si a reglementarilor specifice.

Din motive tehnologice ,estetice,simbolice,s.a. Primaria poate impune conditii suplimentare pentru imprejmuiri conform art.7.1.1.1.27.

**7.8.28.** – Reguli cu privire la realizarea cladirilor anexa.

Activitatile de tip GC trebuie sa aiba in vedere si alte categorii de activitati gazduite in constructii:

a.- mobilier urban;

b.-echimamente urbane din spatiul public;

c.- WC publice;

7.8.28.1 – In toate cazurile aceste se amplaseaza, se dimensioneaza si se stabileste aspectul exterior prin PUZ cu regulament aferent , care privesc o zona mai larga luata in studiu sau dupa caz obiectul respectiv si relatiile sale cu spatiul urban de amplasare.

7.8.28.2. – Aceste categorii de constructii se vor realiza cu toata responsabilitatea. conform normativelor in vigoare, astfel incat sa potenteze imaginea urbana.

**7.8.30.**– Exproprierea pentru cauza de utilitate publica.

In cazul expropriarii pentru o cauza de utilitate publica a unei parcele sau a unei parti dintr-o parcela din zona functionala GC se va actiona in baza legii nr.33/1994.

Similar se va actiona si pentru pentru extinderea parcelelor GC.

## **ZTE– ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO -EDILITARA**

### **Generalitati**

**7.9.1.** – Tipurile de subzone functionale

7.9.1.1.- Impartirea zonei functionale TE in subzone functionale este nerelevanta pentru stabilirea reglementarilor urbanistice, caracterul reglementarilor urbanistice este comun, indiferent de diferentele specificului activitatilor din TE pentru care exista reglementari specifice activitatilor in actele normative in vigoare.

7.9.1.2. –Reglementarile prezentului capitol se refera la constructiile si amenajarile din zona TE diferite in urmatoarele tipuri structurale, juridice si functionale dupa natura lor:

a.–Constructii tehnologice speciale pentru productie si conversie specifica . amplasate in general pe parcele delimitate in afara spatiului public.

b.-Constructii liniare pentru transport si distributie, amplasat ein general in spatiul public.

**7.9.2.** - Functiunea dominanta a zonei

TE cuprinde urmatoarele functiuni:

- a.-Tratarea si furniizarea apei potabile;
- b.-Evacuarea si epurarea apei uzate;
- c.- Producerea ,transformarea si si furnizarea energiei electrice;
- d.- Distributia gazului metan;
- e.- Producerea si distribuirea incalzirii urbane;
- f.- Reteaua de telefonie
- g.- Reteaua de CATV
- h. – Relee comunicatii.

**7.9.3.** – In zona TE in parcelele prevazute la 7.9.1.2.a. sunt admise urmatoarele functiuni complementare:

a.-locuinte de servicii pentru personalul care asigura permanenta acolo unde legislatia prevede acest lucru, impreuna cu masurile aferente.

b.- servicii publice de interes general – cabinete medicale si de protectia muncii, cantne , cluburi, spatii de invatamant profesional de specialitate.

### **Utilizare functionala**

**7.9.4.** – Utilizare functionala

a.- Utilizarile permise pentru terenurile si constructiile situate in subzona functionala TE sunt cele specificate fiecarei subzone functionale actuale in care sunt situate.

b.-Modificarea volumului sau naturii activitatilor actuale in zona functionala TE este permisa si se face in urma obtinerii Acordului de mediu pe baza de SIM.

**7.9.5.** – Utilizari permise cu conditii.

Aprobarea PUZ cu regulament aferent este posibila pe baza avizelor favorabile acordate conform art.7.4.5

**7.9.6.** – Interdictii temporare de construire.

7.9.6.1.-Tipurile structurale de constructii si amenajari de la alin.7.9.1.2. se afla in interdictie temporara de construire pana la aprobarea PUZ cu regulament aferent care stabilesc reglementari de organizare, amenajare si construire conform alin. 7.4.6.1.

7.9.6.2. – in functie de amploarea implicatiilor urbanistice CLMCA va stabili teritoriul pentru care se elaboreaza PUZ cu regulament aferent pentru una sau mai multe parcele alaturate din zona TE impreuna cu parcelele invecinate care fac parte din alte zone functionale.

7.9.6.3.- Pentru toate tipurile structurale de constructii si amenajari de la alin.7.9.1.2.b. CLMCA poate teritoriul pentru care se elaboreaza PUZ-ul cu regulament aferent pentru una sau mai multe parcele alaturate din zona functionala TE impreuna cu zona de protectie de pe parcelele invecinate care fac parte din alte zone functionale, in cazul in care parcelele invecinate au o suprafata foarte mare care nu este afectata de acea interventie.

## **Conditii de amplasare si conformare a constructiilor**

### **7.9.9. - Reguli de amplasare fata de drumurile publice.**

7.9.9.1. –Amplasarea constructiilor fata de drumurile publice (drumuri nationale, drumuri judetene) se face in conformitate cu art.7.4.5 si cu reglementarile stabilite pentru constructiile industriale la art.7.4.9.a.-d., in conformitate cu cerintele de securitate a drumurilor publice in raport cu folosintele cladirilor si ale amenajarilor din zona TE.

7.9.9.2. – Amplasarea constructiilor de la alin. 7.9.1.2.b. se poate face doar subteran in ampriza drumurilor publice, fara a diminua capacitatea de trafic si siguranta in exploatare a acestora in conditiile de la alin.7.9.9.1

### **7.9.11. – Reguli de amplasare fata caile ferate din administrarea SNCFR.**

– Amplasarea constructiilor si a amenajarilor destinate activitatilor TE fata de calea ferata din administrarea SNCFR se face in conformitate cu reglementarile stabilite pentru zona ID art.7.4.11.

### **7.9.14. – Reguli de amplasare fata de aliniament.**

Amplasara fata de aliniamentul parcelei a constructiilor din zona functionala a celor amplasate subteran pe suprafata drumurilor publice se face conform reglementarilor stabilite pentru zona ID la art.7.4.14.

### **7.9.15. – Reguli de amplasare in interiorul parcelei**

Amplasarea in interiorul parcelei a constructiilor din zona functionala TE inclusiv a celor amplasate subteran pe suprafata drumurilor publice se face conform reglementarilor stabilite pentru zona ID la art.7.4.15.

### **7.9.16. – Reguli cu privire la asigurarea acceselor carosabile obligatorii.**

7.9.16.1. - Pe subzona functionala 7.9.1.2.a. accesul se face conform reglementarilor stabilite de pentru zona ID la art.7.4.16.

7.9.16.2.- Pe subzona functionala 7.9.1.2.b. accesul se face in conditiile stabilite de Inspectoratul Judetean de Politie Arges pentru organizari de santier si/sau interventii.

### **7.9.17. – Reguli cu privire la asigurarea acceselor pietonale obligatorii.**

Accesul pietonal se face conform reglementarilor stabilite pentru zona ID la art.7.4.17.

### **7.9.18. – Reguli cu privire la racordarea la retelele edilitare existente.**

Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente si racordarea unei retele de distributie la folosintele din alte zone functionale, se face conform reglementarilor pentru zona ID la art.7.4.18

### **7.9.19. – Reguli cu privire la realizarea de retelele edilitare.**

Realizarea de retele tehnico-edilitare noi, extinderea sau redimensionarea unor retele existente, se face pe baza de PUZ cu regulament aferent, aprobat conform legii.

### **7.9.20. – Proprietatea publica asupra retelelor edilitare.**

7.9.20.1 – Retelele tehnico –edilitare realizate conform 7.9.19. sunt in proprietatea publica a Municipiului Curtea de Arges daca legea nu prevede altfel.

7.9.20.2 - In cazul in care pentru folosintele exclusive ale unor utilizatori, se realizeaza o retea tehnico – edilitara speciala se va proceda conform reglementarilor pentru zona ID de la art,7.4.20.

### **7.9.21. – Reguli cu privire la parcelare.**

7.9.21.1. – Crearea de parcele noi, se poate face ca urmare a:

a.-Ocuparea teritoriilor cu destinatie TE prevazute in PUGMCA

b.-Impartirea incintelor existente, ca urmare fie a schimbarii partiale sau totale a regimului de proprietate, fie a schimbarii modului de administrare.

7.9.21.2 – Parcelele create conform alin. 7.9.21.1 trebuie sa respecte, in functie de subzona functionala din care va face parte, reglementarile corespunzatoare respectivului capitol.

7.9.21.3. – Crearea de parcele noi conform alineatelor precedente, se face pe baza de PUZ cu regulament aferent aprobat conform legii.

7.9.21.4. –In cazul in care pentru o parcela, aplicarea functionala TE si a actelor normative in vigoare conduce la imposibilitatea impartirii incintelor existente conform 7.9.21.b. parcela in cauza ramane in indiviziune.

**7.9.22.** – Reguli cu privire la inaltimea constructiilor.

7.9.22.1. – Inaltimea maxima a constructiilor, se va stabili prin PUZ cu regulament aferent conform reglementarilor stabilite pentru zona ID.

7.9.22.2.- Adancimea maxima de pozare si a servitutilor de vecinatate, a conductelor, este reglementata de normativele respectivelor retele.

**7.9.23.** – Reguli cu privire la aspectul exterior al constructiilor.

PUZ cu regulament aferent aprobate conform legii pot prevedea, cu justificarile necesare, conditii pentru aspectul exterior al constructiilor din zona functionala TE.

**7.9.24.** – Procentul de ocupare a terenului.

In zona functionala TE procentul de ocupare a terenului este limitat de respectarea conditiilor de amplasare a constructiilor conform art.7.9.9.-7.9.17.

**7.9.25.** – Reguli cu privire la amplasarea parcajelor.

Asigurarea spatiilor de parcare /garare pentru autovehiculelor necesare activitatilor din zona functionala TE se face conform reglementarilor stabilite pentru zona ID la art.7.4.25.

**7.9.26.** – Reguli cu privire la amplasarea spatiilor verzi.

Pe fiecare parcela situata in zona functionala TE este obligatorie amenajarea unei suprafete plantateconform reglementarilor stabilite pentru zona ID la art.7.4.26

**7.9.27.** – Reguli cu privire la amplasarea imprejmirilor.

Realizarea imprejmirii parcelelor pe toate limitele se face conform reglementarilor stabilite pentru zona ID la art.7.4.27.

**7.9.30.**– Exproprierea pentru cauza de utilitate publica.

-In cazul expropriiei pentru cauza de utilitate publica a unei parti dintr-o parcela ocupata de alte functiuni in vederea realizarii unor retele tehnico –edilitare CLMCA va actiona in conformitate cu Legea 33/1994 si cu prevederile RLUMCA (articolul 30 din toate zonele si subzonele functionale)

In situatia ca un proprietar, cumparator de buna credinta, (fara a avea inscrise servituti in cartea funciara ) a unui teren intravilan, este lezat in dreptul de proprietate ca urmare a conditionarilor din avizele detinatorilor de retele tehnico –edilitare, este in drept sa solicite CLMCA declansarea procedurii de expropriere pentru cauza de utilitate publica conform Legii 33/1994.

## **ZA– ZONA PENTRU UNITATI AGRICOLE SI SERE**

### **Generalitati**

**7.10.1.** – Tipurile de subzone functionale:

7.10.1.1-Subzona pentru unitati de productie agricola (Ap )

7.10.1.2- Subzona pentru sere cu folosinta de productie agricola (As)

**7.10.2.-** Functiunea dominanta a zonei

7.10.2.1 – In subzona 7.10.1.1 functiunile dominante pot fi separate sau combinate cuprinzand:

-a. – Ferme de animale

b. -Unitati industriale , statiuni mecanice.

**7.10.3.** – Nu sunt permise functiuni complementare, cu exceptia unor birouri, grupuri sociale,locuinte de servicii necesare functiunii dominante.

### **Utilizare functionala**

**7.10.4.** – Utilizari permise - cele care rezulta din functiunea dominanta

**7.10.5** - Utilizarile permise cu conditii referitoare la drumurile publice in conformitate cu actele normative in vigoare.

**7.10.6.** – Toate subzonele A existente sunt cu interdictie temporara de construire pana la:

7.10.6.1 –Elaborare SIM si obtinere AM

7.10.6.2 –Elaborare si aprobare PUZ cu regulament aferent pentru masurile care trebuie luate in urma SIM a schimbarilor de regim de proprietate si a schimbarilor de tehnologie.

**7.10.7** – Se interzice amplasarea de unitati din subzonele A in alte zone functionale fata de care reglementarile specifice prevad distante de protectie sau amplasare de unitati la distabte mai micidecat cele prevazute prin actele normative.

### **Conditii de amplasare si conformare a constructiilor**

**7.10.9.** - Reguli de amplasare fata de drumurile publice.

Amplasarea constructiilor fata de drumurile publice se face in conformitate cu art. 7.4.5. si cu respectarea reglementarilor stabilite pentru constructiile industriale la art. 7.4.9.a.-7.4.9.d. in conformitate cu cerintele de securitate a drumurilor publice in raport cu folosintele cladirilor si amenajarilor din zona A.

**7.10.11.** – Reguli de amplasare fata caile ferate din administrarea SNCFR

Amplasarea constructiilor si amenajarilor fata de calea ferata din administrarea SNCFR se face in conformitate cu art.7.4.5. si art.7.4.11.

- 7.10.14.** – Amplasarea fata de alinimentul parcelei – idem art.7.4.15.
- 7.10.15** – Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei – idem 7.4.15
- 7.10.16.** – Accesele carosabile
- 7.10.16.1 – Accesele carosabile pe fiecare parcela se vor face in conformitate cu art.7.4.16
- 7.10.16.2 – Accesul vehiculelor cu tractiune animala si a animalelor in municipiul Curtea de Arges se va face printr-un regulament stabilit de CLMCA in colaborare cu Inspectoratul Judetean de Politie in conformitate cu actele normative in vigoare.
- 7.10.17.** - Accesele pietonale pe fiecare parcela se vor face in conformitate cu art. 7.1.2.17.
- 7.10.18.-** Racordarea la retelele edilitare se va face in conformitate cu actele normative in vigoare pentru fiecare activitate in parte cu SIM si cu AM cu reglementarile CLMAC.
- 7.10.19.-** Construirea de unitati in subzonele A se poate face in conformitate cu art.7.1.2.19.
- 7.10.20.-** Divizarea parcelelor existente - conform art.7.4.20.
- 7.10.22.-** Inaltimea constructiilor. - conform art.7.4.22.
- 7.10.23.** – Aspectul exterior al constructiilor – conform art. 7.4.23.
- 7.10.24.** – Procentul de ocupare al terenului va fi cel prevazut in actele normative referitoare la activitatea respectiva stabilit prin PUZ cu regulament aferent.
- 7.10.25.** – Parcaje - conform 7.4.25.
- 7.10.26.** – Spatii verzi pe parcela - conform 7.4.26.
- 7.10.27.** – Imprejmuirea parcelelor - conform 7.4.27.

## **PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN**

*Pentru asigurarea functionarii actuale si pentru protejarea posibilitatilor de dezvoltare viitoare a orasului in corelare cu comunele limitrofe se interzice utilizarea terenurilor din extravilan pentru autorizarea de constructii in zonele urmatoare:*

*Expuse la riscuri naturale cu exceptia lucrarilor care au drept scop limitarea acestora.*

*Amplasarea constructiilor de orice fel pe terenuri agricole de clasa I si II de calitate, pe cele amenajate cu imbunatatiri funciare si plantate cu vii si livezi.*

*Reducerea suprafetei fondului forestier proprietate publica sau privata este interzisa cu exceptia utilizarilor permise de Codul silvic.*

*Se interzice in mod provizoriu, pana la aprobarea studiilor de fezabilitate, realizarea oricaror constructii definitive pe traseele viitoare autostrazi A1.*

*Se interzice in mod provizoriu, pana la aprobare PUZ –urilor privind arterele de circulatie noi propuse realizarea oricaror constructii definitive pe traseul acestora.*

### **TA- Terenuri agricole**

*Terenurile agricole din extravilan cuprind in principiu suprafete arabile, vii, livezi, pasuni si fanete.*

*In functie de destinatie apar si urmatoarele subzone: pepiniere viticole, pomicole, plantatii de hamei, duzi, capsuni, afine, sere, solarii, rasadnite si altele asemenea. Se include si vegetatia forestiera daca nu face parte din amenajamentele silvice, pasuni impadurite, terenuri ocupate cu constructii si instalatii agrozootehnice, amenajari piscicole si de imbunatatiri funciare, drumurile tehnologice si de exploatare agricola, platforme si spatii de depozitare care servesc nevoilor productiei agricole, si terenuri neproductive care pot fi amenajate si folosite pentru productia agricola.*

*In conformitate cu legea 18/1991 si legea 50/1991 pe terenurile agricole din extravilan se pot autoriza numai constructiile care servesc activitatilor agricole (adaposturi pentru animale si spatii de depozitare a recoltelor si a utilajelor agricole), fara a primi o delimitare ca trup al localitatii. In aceasta categorie nu pot fi incluse constructiile de locuinte, garaje sau alte amenajari cu caracter permanent.*

*In aceste conditii terenurile agricole din extravilan se pot utiliza pentru lucrarile de utilitate publica de interes national sau local, admise in conditiile legii 18/1991 pe baza unor documentatii specifice, aprobate de organismele competente conform legii.*

*Pe de alta parte anumite utilizari sunt permise cu conditii: Retelele tehnico edilitare se amplaseaza , de regula grupat, in imediata apropiere a cailor de comunicatie.*

*Constructiile care prin natura si destinatie nu pot fi incluse in intravilan conform Legii 18/1991, vor avea procente miinimale de ocupare a terenului si se vor autoriza in urma obtinerii acorduui de mediu emis de autoritatea competenta.*

*Pentru amplasarea fermelor si exploatarilor agro –industriale care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe baza de studii de impact, in conformitate cu Reglementarea Tehnica GM 008-2000 conform Ordinului comun 214/RT/1999 MAPPM si 16/NN/1999 MLPAT avizate de organe de specializate in protectia mediuli si sanatate publica.*

#### **TF – Terenuri forestiere**

*Fondul forestier national este constituit din paduri, terenuri destinate impaduririlor, cele care servesc nevoilor de cultura, productie ori administratie silvica, iazurile, albiile paraielor si terenuri neproductive incluse in amenajamente silvice , indiferent de natura dreptului de proprietate.*

*Sunt considerate paduri , terenurile acoperite cu vegetatie forestiera , cu o suprafata mai mare de 0,25 ha.*

*Zona consta in masive plantate existente situate in extravilanul municipiului Curtea de Arges si pentru care se mentine in situatia actuala fiind interzisa reducerea suprafetei fondului forestier.*

*In mod exceptional pentru constructii cu destinatie militara, cai ferate, sosele de importanta deosebita (autostrada A1), linii electrice de inalta tensiune, mine, forari, sonde si echipamente aferente acestora, conducte magistrale de transport gaze sau petrol ori pentru lucrari de imbunatatiri funciare, de gospodarire a apelor sau de realizare a unor noi surse de apa prin ocuparea definitiva de terenuri din fondul forestier se aproba potrivit legii.*

*Se interzice realizarea oricaror constructii definitive pe terenurile forestiere.*

*In mod exceptional cu avizul organelor administratiei publice de specialitate se pot autoriza numai constructii necesare intretinerii padurilor, exploatarii silvice si culturilor forestiere. Acestea sunt cantoane silvice, drumuri si cai ferate forestiere, fazanarii, pastravarii. foisoare de vanatoare, La amplasarea acestor constructii se va avea in vedere dezafectarea unei suprafete cat mai mici de cultura forestiera.*

*Cabanele si alte constructii si amenajari destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera padurilor cu avizul conform al Ministerul apelor, padurilor si protectiei mediului si al Ministerul Turismului.*

*Amplasarea la distante mai mici de 1km de liziera padurii a unor obiective industriale, comerciale sau de alta natura care prin functionare pot aduce prejudicii padurii se poate face numai prin obtinerea in prealabil a avizului Regiei Nationale a Padurilor.*

*Pasunatul este interzis in arboretele in curs de regenerare, si in padurile cu functii speciale de protectie, precum si in semintisuri, si plantatii cu varste mai mici de 10 ani si cu inaltime sub 3 metri , in paduri de plop si salcie sub varsta de 5 ani.*

#### **TH – Terenuri aflate permanent sub ape**

*Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa si in cuvetele lacurilor este interzisa cu exceptia lucrarilor de poduri, lucrari necesare cailor ferate si drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apa precum si a lucrarilor de gospodarie a apelor.*

*Latimea zonelor de protectie in jurul lacurilor de acumulare, in lungul cursurilor de apa, canalelor, barajelor si a altor lucrari hidrotehnice.*

*-Latimea zonei de protectie in jurul lacurilor de acumulare in functie de volum*

*-volumul brut al lacului (mil. mc.) 0,1-1,0/5 m.; 1,1-50,0/10 m.; peste 50/15 m.*

*-Latimea zonei de protectie in lungul cursurilor de apa in functie de latimea cursului.*

*-10 – 50 m./15 m.; 51-500m./30m.; peste 500m./50 m.*

*-Latimea zonei de protectie de-a lungul canalelor de derivatie de debite.*

*In functie de adancimea medie a canalului si de debitul instalat intre 1 si 5 m.*

*-Latimea zonei de protectie la baraje in functie de inaltimea barajului de la fundatie la coronament. 5-15 m./10 m.; 16-50 m./20 m.; peste 50 m./50 m.*

***Zone rezervate pentru traseul Autostrazii A1(inclusiv zona de protectie a acesteia)***

*Zona autostrazii va cuprinde suprafata de teren ocupata de ampriza cu elementele constructive si lucrarile aferente in faza de construire si cele doua fasii laterale de o parte si de alta, numite zone de siguranta la care se adauga si zonele de protectie corespunzatoare. Zona de protectie incepe de la marginile exterioare ale benzilor de siguranta.*

*Ampriza autostrazii este suprafata de teren ocupata de elementele constructive ale drumului: parte carosabila, acostament, santuri, rigole, taluzuri, santuri de garda, ziduri de sprijin si alte lucrari de arta.*

*Zonele de siguranta sunt suprafete de teren situate de o parte si de alta a amprizei drumului public destinate exclusiv pentru semnalizare rutiera, pentru plantatie rutiera, sau alte scopuri legate de intretinerea si exploatarea drumului, pentru siguranta circulatiei ori pentru protectia proprietatilor situate in vecinatatea drumului. Din zonele de siguranta fac parte si suprafetele de teren destinate asigurarii vizibilitatii in curbe si intersectii, precum si suprafetele ocupate cu lucrari de consolidari ale terenului drumului si altele asemenea.*

*Zonele de protectie sunt suprafete de teren situate de o parte si de alta a zonelor de siguranta, necesare protectiei si dezvoltarii ulterioare a drumului. Limita zonei de protectie a autostrazii este de 50,00 m din axul acesteia pana la marginea exterioara a zonei drumului.*

*Utilizarile admise a trenurilor aflate in zona drumului sunt:*

- Cai de comunicatie rutiera si constructiile aferente.*
- Indicatori de semnalizare a circulatiei si alte dotari pentru siguranta circulatiei.*
- Supratraversari si subtraversari pietonale, viaducte, pasaje denivelate, tuneluri,etc.*
- Spatii verzi amenajate.*
- Lucrari de terasamente,constructii de aparare si consolidare.*

*Utilizari admise cu conditii*

*In zona drumului public se pot autoriza cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice :*

- Constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de servire, de intretinere si exploatare (spatii de servicii, centre de intretinere, dotari aferente grupuri sanitare, restaurante, magazine, etc.)*
- Parcaje ( inclusiv parcari de scurta durata) si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiuni complementare magazine, restaurante, etc.)*

- *Conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei, sau alte produse produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii ori alte instalatii sau constructii de acest gen.*

*Lucrarile , constructiile si amenajarile amplasate in zona de protectie a drumurilor publice trebuie sa nu aduca prejudicii drumului sau derularii in siguranta a traficului prin:*

*-Nesigurarii scurgerii apelor in mod corespunzator*

*-Executarea de constructii, imprejmuiiri sau plantatii care sa provoace inzapezirea drumului sau sa impiedice vizibilitatea pe drum.*

*-Executarea unor lucrari care modifica stabilitatea drumului sau modifica regimul apelor subterane sau de suprafata.*

*-Deversarea apelor uzate menajere in santurile laterale a drumurilor este interzisa.*

*-Evacuarea apelor uzate menajere, provenite de la amenajarile colaterale drumului, racordate la un sistem de canalizare, se face prin instalatii de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie proiectate si executate conform legislatiei in vigoare si amplasate la cel putin 10,00 m de cea mai apropiata locuinta.*

*-Se recomanda utilizarea de panouri fonoabsorbantesi imbracaminte antizgomot la trecerea autostrazii prin apropierea zonelor de locuit.*

*-Autorizarea construirii autostrazii si a echipamentelor aferente va tine cont de zonele protejate si de zona de protectie a monumentelor istorice instituite in vederea asigurarii conservarii integrate a monumentului istoric si a cadrul sau construit sau natural. Zona de protectie este suprafata de jur imprejurul monumentului istoric (delimitata cu 100 m. in localitati urbane, 200 m. in localitati rurale si 500 m. in afara localitatilor, masurata de la limita exterioara).*

*-Se vor lua masurile de protectie necesare sau se va executa descarcarea de sarcina arheologica, in cazul in care traseul autostrazii afecteaza situri arheologice existente sau posibile.*

*Utilizari interzise.*

*-Pe terenurile rezervate pentru realizarea autostrazii, a intersectiilor si spatiilor de parcare se interzice orice constructii sau amenajari definitive.*

*-Este interzisa realizarea de culturi agricole in zona de siguranta a autostrazii.*

*-In zona drumului public este interzisa amplasarea de constructii, panouri publicitare sau instalatii care pericliteaza siguranta circulatiei.*

*-Se interzice amplasarea oricaror constructii care genereaza trafic suplimentar la o distanta mai mica de 50,00 m.de marginea imbracamintii asfaltice.*

*Se interzice pe terenurile vizibile din circulatia publica rutiera*

*-depozite de materiale, piese sau utilaje degradate.*

- amenajari de santier abandonate
- platforme cu suprafete deteriorate
- constructii degradate
- terenuri lipsite de vegetatie
- gropi de acumulare a a apelor meteorice
- depozite de deseuri, etc.

#### **Zone ocupate cu drumuri nationale judetene si comunale**

*Limitele zonelor drumurilor nationale este de 22 m. din ax*

*Limitele zonelor drumurilor judetene este de 20 m. din ax.*

*Limitele zonelor drumurilor comunale este de 18 m. din ax*

*Gabarite maxime admise – lungime 18,75; latime 2,60; inaltime 4,00 m*

*Tonaj maxim pe osie- simpla nemotoare -8,00 tone, simpla motoare -9,00 tone*

#### **Transporturi feroviare**

*Zona de siguranta a infrastructurii feroviare cuprinde fasiile de teren in limita de 20 m. fiecare situate de o parte si de alta a axei caii ferate''*

*Zona de protectie a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe de o parte si de alta a axei caii ferate, indiferent de proprietar, in limita a 100 de m. de la axa caii ferate.*

## V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

### U.T.R.1 – ZONA CENTRALA

Acest UTR 1 in suprafata de 132,79 ha are urmatoarele vecinatati si limite:

-Nord: UTR 4; str.Voievozi, limita incinta nordica

Manastire, str.Paltinis.

-Est: UTR 2; limita intravilan, str.Cuza Voda, limita estica Sin

Nicoara, partial str.Lahovari, str.Eliade Radulescu si

Limita intravilan;

-Sud: UTR 8; Str. Stefan cel Mare ;

-Vest: UTR 7 si 5; str.1 Mai si aliniament rambleu fosta cale ferata.

*In conformitate cu Legea 350/2001 articolul 47 aliniat (3) litera a) pentru zona centrala a municipiului Curtea de Arges este obligatorie intocmirea si aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal.*

*Administratia locala va demara elaborarea PUZ-ului de Zona Centrala in intervalul de un an dupa aprobarea PUG-ului.*

### CAPITOLUL 1 – Generalitati

**Art.1. -zona centrala a municipiului Curtea de Arges are urmatoarele tipuri de subzone functionale**

LM a + LLa – Subzona cu locuinte existente cu regim mediu sau mare de inaltime (peste P+2) in cadrul zonei protejate cu valoare istorico-arhitecturala deosebita.

Lm (a+b) – Subzona cu locuinte existente cu posibilitati de indesire cu regim mic de inaltime (P, P+M, P+1, P+1+M), accidental P+2 in cadrul zonelor protejate cu valoare istorico-arhitecturala deosebita.

ISa – subzona cu institutii publice si servicii existente

Vp – subzona cu parcuri sau scuaruri existente in cadrul zonei protejate cu valoare istorico-arhitecturala deosebita.

**Art.2. Functiunea dominanta a zonei este data de institutii publice si servicii, cu caracter predominant administrativ si comercial.**

Subzonele eterogene ce pot fi in cadrul zonelor protejate (cu valoare istorico-arhitecturala deosebita) si in afara lor, sau numai in cadrul uneia din ele.

De exemplu: LM (a+b) + Lm b + IS b

{LM (a+b) + Lm b + IS b}

**Art.3. Functiunile complementare admise ale zonei sunt retelele tehnico-edilitare numai subterane si constructiile aferente.**

## CAPITOLUL 2 – Utilizarea functionala

Utilizarea functionala a constructiilor din zona centrala respecta prevederile RGU si sunt specifice zonelor functionale din care fac parte constructiile, cu precizarile de mai jos.

### Art.4. – Utilizari permise :

- In afara zonei protejate cu valoare istorico-arhitecturala deosebita (ZCP-uri), fiind zona centrala, **sunt permise** locuinte cu regim de inaltime de minimum P + 1 si maximum P + 4+M
- *Sunt permise lucrari de reparatii, consolidari, protejari, restaurari la constructiile existente.*

**Sunt permise** urmatoarele tipuri de activitati reprezentative si cu atractivitate, considerate caracteristice pentru o zona centrala, cu exceptia subzonelor specificate la **Art.5, 6 si 7** ce vor fi expuse in continuare :

- Administratia publica
- Comert si alimentatie publica
- Invatamant, cultura si culte
- Agrement, inclusiv spatii publice plantate
- Locuinte si functiuni complementare
- Stationarea si gararea autovehiculelor in constructii si spatii publice special amenajate cu functiunea de prestari servicii pe baza unui parteneriat public – privat.
- Rețele tehnico-edilitare si constructii aferente

### Art.5. – Utilizari permise cu conditii

In cadrul zonelor protejate cu valoare arhitecturala deosebita (ZCP-uri), sunt permise in cadrul subzonei **Lm (a+b)** si locuinte propuse cu regim mic de inaltime: P, P+1, P+1+M, care sa nu intre in concurenta cu monumentele istorice si pentru care se vor lua avizele necesare conform **Sectiunea II punctul 4.5 din RLU.**

### Art.6. – Interdictii temporare

Pentru zona centrala, conform **Capitolului II punctul 4.5 din RLU precum si a Ordonantei 7 / 2011 apobata si modificata prin legea 190 /2013 care modifica si completeaza Legea 350/2001** este necesara intocmirea unui PUZ de Zona Centrala.

-In acest sens, se atrage atentia ca pana la elaborarea si aprobarea PUZ pentru Zona Centrala, se considera **interdictie temporara de constructie**. In intervalul de un an de la aprobarea PUG-ului si a regulamentului aferent. CLMCA va demara intocmirea PUZ Zona centrala.

-Subzonele care intra in **zona intersectiilor care trebuie modernizate**, (conform plansei **3.C: Cai de comunicatie si transport” – din PUG**), pe o suprafata circulara, **cu raza de 50 m**, masurata din centrul actual al intersectiei, se instituie interdictie temporara de constructie, pana la elaborarea si aprobarea PUZ-ului pentru rezolvarea/ modernizarea intersectiei respective.

Se mai instituie interdicție temporară de construcție în zonele rezervate pentru lărgirea sau realizarea unor artere de circulație conform ”Studiului de fundamentare a circulației municipiului Curtea de Argeș” reactualizat de firma TOPING COMPANY SRL.

Am considerat necesare aceste precizări pentru că aceste interdicții afectează și UTR-urile învecinate și trebuie avute în vedere la întocmirea temei de proiectare pentru PUZ Zona Centrală.

#### **Art.7. – Interdicții permanente**

Sunt interzise următoarele tipuri de activități :

-Activitățile industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe și care nu sunt direct legate de activitățile permise în zonă :

-Activități de depozitare en-gros;

-Activități de comerț sau prestări servicii desfășurate în construcții provizorii amplasate pe domeniul public sau pe cel aflat în administrarea consiliului local.

### **CAPITOLUL 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

#### **3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor din Zona Centrală respectă prevederile RGU și sunt specifice zonelor funcționale din care fac parte construcțiile, cu precizările de mai jos:

#### **Art.8. – Orientarea față de punctele cardinale :**

-Având în vedere densitatea construcțiilor destinate instituțiilor publice din zona centrală, la autorizarea construcțiilor se impun următoarele prevederi.

-Pentru toate construcțiile administrative și financiar bancare se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

-Pentru construcțiile comerciale se recomandă orientarea astfel încât să se asigure3 însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Construcțiile de cultură vor avea spațiile de lectură și salile de expunere orientate nord, nord – est, nord –vest.Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare rezolvarea de fatadă va evita însorirea.

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ orientarea salilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest. Bibliotecile, atelierelor și laboratoarele se vor orienta nord.

-Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord – sud.

Construcțiile de sănătate vor avea saloanele și rezervele orientate sud, sud-est,sud-vest.Laboratoarele și serviciile tehnice medicale vor fi orientate nord.Cabinetele vor fi orientate sud,sud-est.

Dormitoarele si spatiile de joaca din crese, leagane de copii vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest.

La toate constructiile de turism se recomanda orientarea nord a spatiilor tehnice si a anexelor. Pentru locuinte se recomanda evitarea orientarii nord a dormitoarelor.

#### **Art.9. – Amplasarea fata de drumurile publice**

B-dul Basarabilor functioneaza in prezent cu sens unic (sud – nord). Prin PUG se propune ca in maxim 10 ani de la aprobarea PUG-ului sa se elimine circulatia auto curenta de pe aceasta artera. Avand in vedere, multimea monumentelor istorice si de arhitectura, poluarea acestora cu gaze de esapament si zgomotul respectiv prin realizarea unor artere ocolitoare a zonei centrale se va permite pietonilor o deplasare fara pericole intr-o zona ce leaga Curtea Domneasca de Manastirea Curtea de Arges.

In acelas timp se vor introduc restrictii de circulatie pentru aprovizionare pentru unitatile comerciale din zona. Aceasta restrictie impune realizarea unei artere de tranzit cu patru benzi de circulatie pe strazile 1 Mai, Lascar Catargiu si 1 Decembrie.

De asemenea, pentru decongestionarea traficului intens de pe podul peste raul Arges este necesara o traversare suplimentara a raului pentru DN 73 C

#### **Art.11. – Amplasarea fata de cai ferate .**

In zona de siguranta a caii ferate – 20 m de la limita cadastrala a caii ferate este interzisa amplasarea oricarei constructii care ar putea impiedica buna desfasurare a traficului..

In zona de protectie a caii ferate – 100 m de la limita cadastrala a caii ferate orice constructie se va amplasa in urma obtinerii unui aviz de la administratorul caii ferate.

#### **Art.14. – Amplasarea fata de aliniament.**

In cadrul PUZ-ului ce urmeaza sa fie elaborat pentru intreaga zona centrala, prevederile art.9 din RLU. Pentru zonele ZCP1, ZCP2, ZCP3, ZCP4, ZCP5, ZCP6, ZCP7, ZCP8, ZCP9, ZCP10, ZCP11, ZCP13, ZCP14, ZCP15, ZCP16, ZCP17 se vor prelua prevederile Regulamentului de Urbanism pentru aceste zone din – STUDIU ISTORIC DE FUNDAMENTARE PENTRU PUG intocmit de SC FORUM ART SRL.

#### **Art. 15 – Amplasarea in interiorul parcelei:**

In cadrul PUZ-ului ce urmeaza sa fie elaborat pentru intreaga zona centrala, se vor respecta distantele minime obligatorii de 2,0 m fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei. Cel putin fata de una din limitele laterale ale parcelei se va respecta distanta de 3,5 m. pentru interventiile in caz de incendiu.

### ***3.2.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii***

#### **Art.16. – Accese carosabile**

In cadrul PUZ-ului ce urmeaza sa fie elaborat pentru intreaga zona centrala, se va avea in vedere ca autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces din drumuri publice.

#### **Art.17. – Accese pietonale**

In cadrul PUZ-ului ce urmeaza sa fie elaborat pentru intreaga zona centrala autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa daca se asigura accese pietonale

dintr-un drum public iar acestea au fost conformate in asa fel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap.

Se va tine seama de disfunctiile majore din zona centrala a municipiului Curtea de Arges si se vor inlatura prin amenajarea unei alei pietonale majore pentru zona centrala.

### **3.3.-Reguli cu privire la echiparea edilitara existenta**

#### **Art.18.- Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existenta**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii la retelele existente apa, canal si retelele de energie electrica.

#### **Art.19.-Realizarea de retele edilitare**

Se vor respecta prevederile articolului art.28 din RGU.

#### **Art.20.-Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

Se vor respecta prevederile art.29 din RGU.

### **3.4.-Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor**

#### **Art.21.-Parcelarea**

\*se vor respecta prevederile art.30 din RGU (Front la strada de minim 8 m pentru constructii insiruite, minim 12 m. pentru cladiri izolate sau cuplate, suprafata minima a parcelei de 150 mp. pentru cladiri insiruite si minim 200 mp. pentru cladiri cuplate sau izolate, adancimea parcelei mai mare sau cel putin egala cu latimea ei.

\*in ceea ce priveste zona siturilor cu valoare istorico-arhitecturala deosebita conform Studiului de specialitate avizat este necesar a se respecta urmatoarele:

-in loturile in care exista constructii, corpul principal al acestora trebuie obligatoriu pastrat (intrarea principala si fatada spre strada).

-nu se permit fronturi continui cu o lungime mai mare de 15 m.

#### **Art.22.-Inaltimea constructiilor**

La autorizarea executarii constructiilor se va respecta inaltimea medie a cladirilor invecinate (cu referire la art.31 din RGU),fara ca sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

#### **Art.23.- Aspectul exterior al constructiilor**

In cadrul PUZ-ului ce urmeaza sa fie elaborat pentru intreaga zona centrala se va tine seama de urmatoarele recomandari :

-noile constructii sau modificarea celor existente, trebuie sa se subordoneze caracterului reprezentativ al zonei si sa se armonizeze cu constructiile inconjuratoare;

-la constructia cladirilor noi, se va urmari respectarea si pastrarea caracterului arhitectural al zonei;

-pentru fatadele comerciale, se va permite folosirea materialelor specifice arhitecturii moderne: tamplarii metalice, sticla, etc, insa in culori care sa se armonizeze cu restul cladirii;

-aspectul si detaliile pentru firme si mobilier stradal, se vor stabili pe cat posibil, printr-un proiect care sa priveasca zona in ansamblul ei;

In zona siturilor cu valoare istorico-edilitara deosebita, se recomanda:

- pastrarea nealterata a corpului central;
- se admit extinderi in continuarea corpului central de: P, P+1, P+2, cu conditia repararii si intretinerii corpului entral cu intreaga profilatura initiala si imbunatatiri structurale si functionale.
- golurile marite spre strada (din ferestre transformate in usi) vor fi aduse la situatia initiala:
- fatadele cladirilor noi vor prelua pe orizontala nivelurile elementelor fatadelor alaturate (soclu, elevatie, friza si cornisa), modulandu-se dupa acestea.
- pentru reparatii, la vechile fatade, se vor folosi tencuieli de compozitia celor initiale (nu praf de piatra) si elemente de ipsos sau ceramice care reproduc pe cele initiale.
- culorile vor fi deschise si pastelate; nu se admite folosirea a mai mult de doua culori la fatade;
- se interzice construirea in stiluri si imitatii stilistice straine zonei precum si utilizarea materialelor precare – azbociment, placi fibrolemnoase, panouri de plastic ondulat)
- ca mobilier urban, se vor folosi felinare de epoca (stalpi metalici care vor inlocui stalpii de beton), iar instalatiile electrice aeriene se vor ingropa;
- se admit firme luminoase discrete;
- se va mentine actualul sens unic pe strazile Basarabilor si Cuza Voda, iar pentru a reduce intensitatea circulatiei in zona, se va reduce viteza de circulatie pe aceste strazi pentru a nu deranja activitatile din zona, mai ales tinand cont de valoarea cladirilor existente pe bulevardul Basarabilor.
- curtile cladirilor valoroase, vor trebui pavate, drenate, plantate, in asa fel incat sa ofere spre strada un aspect deosebit, cu amenajari peisagistice (statui, fantani, chioscuri pentru vara, garduri pretioase).

#### **Art.24. – Procentul de ocupare a terenului**

-In zona centrala procentul maxim de ocupare a terenurilor este de 80 %. Acest procent nu poate fi depasit prin PUZ. In zonele protejate autorizarea va respecta procentul de ocupare a terenului specific.

### ***3.5.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri***

#### **Art.25 – Parcaje**

Autorizarea executarii constructiilor care necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Exceptarea se poate face numai prin Hotarari ale Consiliului Local care va reglementa realizarea locurilor de parcare/garare necesare prin investitii in parcare etajate supraterane sau subterane in locurile prevazute conform Plansei de reglementari urbanistice.

Numarul parcajelor se vor determina in functie de destinatia si capacitatea constructiei in conformitate cu NP 132-93

#### **Art.26. – Spatii verzi**

Pentru realizarea indicatorului european de 26 mp. spatiu verde amenajat pe locuitor se va urmari normarea si realizarea urmatoarelor spatii plantate minimale aferente tipurilor de constructii :

- Constructii administrative -15 % din ST
- Constructii comerciale -5% din ST
- Constructii de cult – 20 % din ST

-Constructii culturale – 20 % din ST  
Constructii de sanatate – 15 % din ST  
Constructii si amenajari sportive – 30% din ST  
Constructii de turism si agrement – 25% din ST  
Constructii de locuinte – 10% din ST  
Constructii industriale – 20% din ST.

#### **Art.27.- Imprejmuiri**

–Imprejmuirile vor fi transparente, decorative, sau gard viu necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

***In UTR 1 sunt urmatoarele subzone functionale propuse spre protejare prin studiul de urbanism istoric:***

- exclusiv ZCP3, ZCP4, ZCP5, ZCP7, ZCP17.
- si ZCP –uri ce dau efecte si in alte UTR-uri: ZCP1 in UTR.4, ZCP2 in UTR4 si UTR5, ZCP6 in UTR.2 si in UTR.5, ZCP8 in UTR5 si UTR7, ZCP9 in UTR7, ZCP10 in UTR.2, ZCP11 in UTR.2, ZCP13 in UTR8, ZCP.14 in UTR.2, ZCP15 in UTR2, ZCP16 in UTR5

***ZCP1 – Manastirea Argesului - are urmatoarele reglementari specifice:***

***POT maxim - 60%, CUT maxim – 1,5***

#### **A. Organizarea loturilor**

##### A1. Tipuri de constructii pe parcela

Pe loturile din Zona Construita protejata pe care se afla cladiri marcate pentru a fi protejate nu se admit decat cladiri cu caracter definitiv, nu sunt admise cladiri temporare sau cu structuri temporare / provizorii (fara fundatii) .

Pe loturile din Zona Construita Protejata, in limita alinierilor stabilite prin plansa anexata sunt permise cladiri cu caracter temporar daca ele nu adapostesc activitati de crestere a animalelor, nu creaza noxe, zgomot sau alte inconveniente vecinatatilor ; aceste cladiri se vor amplasa cu fatada in spatele fatadei posterioare a cladirilor principale.

Dupa expirarea autorizatiei de functionare toate cladirile cu caracter temporar nu vor primi prelungire a perioadei de autorizare si se va cere realizarea unor cladiri cu caracter definitiv.

Nu se admite amplasarea in loturile din Zonele Construite Protejate a unor panouri publicitare comerciale, bannere sau alte semnalizari cu caracter comercial.

**Parcajul propus in imediata vecinatate a Manastirii Curtea de Arges se va realiza pe baza unui PUZCP care va respecta urmatoarele conditii:**

**Regim de inaltime supra-teran maxim 5,00 la cornisa .**

**Un procent de 20 % din incinta va fi plantat cu arbori cu coroana mare - tei/castani  
Invelitoarea tip terasa va fi inierbata.  
Frontul vizibil dinspre drumul national nu va depasi 18 m.**

## **A2. Imprejmuirea loturilor ; garduri, accese pe lot**

Acolo unde este cazul, in conformitate cu plansa anexa, se va retrage aliniamentul pentru largirea strazii Mesterul Manole.

Gardurile situate catre strada nu vor avea o inaltime mai mare de 1,5m dintre care 40 cm, soclu, plin si restul gardului va fi transparent in proportie de minim 50%. Materialele acceptate pentru finisarea gardurilor catre strada sunt lemn, piatra si imitatii din mozaic buciardat si tencuiala vopsita in culori de piatra naturala ; nu se vor folosi placari cu materiale ce imita piatra sau metalice.

In cazul in care se realizeaza elemente de zidarie sau beton partile orizontale si soclul (40cm) se vor realiza din materiale rezistente la umezeala, murdarie, care sa poata fi usor curatate; daca se va dori realizarea unor acoperiri a partilor superioare aceasta se va face cu materiale de invelitoare traditionale – sita sau tigla ceramica

Imprejmuirile laterale ale loturilor se vor face cu garduri cu soclu plin de pana la 40 cm si panouri de lemn sau plase metalice de pana la 2m care se vor imbraca in plante cataratoare. Vor fi pastrate pe langa aceste garduri zone de jardiniere de min 40cm latime pentru a permite dezvoltarea respectivelor plante.

In situatia ca se vor realiza imprejmuiri laterale fara soclu acestea vor fi dublate de rigole care vor conduce apa din precipitatii in canalizarea pluviala a drumurilor publice sau in emisarii naturali.

Se vor prevedea cate un acces auto si unul pietonal pe lot. Nu se admit deschideri permanente ale loturilor catre domeniul public. Accesul auto si pietonal pot fi comune sau separate dar latimea totala a portilor cand sunt cuplate nu va depasi 3,5 m. (in poarta de 3,5 m de acces carosabil se va decupa o poarta pentru acces pietonal de 1 m) Nu sunt admise porti acordeon sau alte tipuri de porti prefabricate sau din elemente diferite ca material, forma si aspect fata de gard. Sunt permise automatizari care sa nu dauneze aspectul general al gardului si portilor.

## **A3. Pavimente si spatii verzi**

Loturile care pastreaza pavimentele din piatra de rau vor pastra respectivul element de pavaj ca fiind original. Organizarea curtilor se va face cu urmarirea crearii unui spatiu pavat central si zone de plantatii in jurul cladirilor sau pentru decorarea gardurilor. Pe terenul ramas dupa executarea lucrarilor de constructii se va permite pavarea a 50% din suprafata si 50% va fi plantat.

Nu sunt admise pentru pavimente placile de beton turnate sau spatii asfaltate. Sunt admise pavimentele cu piatra cubica, suprafetele de pietris, suprafetele de pavele cu goluri pentru inierbare sau piatra naturala. Sunt permise amenajari care sa nu depaseasca inaltimea de 90 cm pe lot. Amenajari de tipul barbecue sunt admise doar in spatele cladirilor principale.

## **B. Realizarea constructiilor pe loturi**

### **B1. Amplasarea cladirilor pe teren**

POT maxim = 60% in conditiile incadrarii in limitele de aliniere din plansa anexa.

Fatada catre strada a cladirii nu va depasi doua treimi din deschiderea lotului catre strada.

Alinierea cladirilor principale catre strada sunt obligatorii in conformitate cu plansa anexa. pe o deschidere de minim 50% din latimea fatadei.

## **B2. Regimul de inaltime al cladirilor**

CUT maxim = 1,5

Pentru aplicarea sistemului de calcul al inaltimeilor din schema prezenta in plansa anexa se vor lua ca repere – in zona strazii Mesterul Manole – cladirea Casei Pelerinului care constituie un precedent iar pentru zona bulevardului Basarabilor o inaltime la cornisa de 9m.

## **B2. Fundatii**

La realizarea sapaturilor pentru fundarea unor cladiri noi se va asigura supravegherea arheologica. Se va prezenta la receptia cladirii un raport arheologic asupra descoperirilor eventuale. In cazul in care exista urme arheologice se vor lua masuri pentru conservarea-punerea lor in valoare.

Aceasta masura se refera la caldirile cuprinse in zonele delimitate prin plansa anexa SIG 09 din Studiul de urbanism Istoric.

## **B3. Structuri**

Pentru cladirile noi nu exista limitari in utilizarea diferitelor sisteme structurale inasa se va avea in vedere ca structurile metalice sau de beton armat care nu constituie in sine elemente de arta a constructiei sa nu fie lasate vizibile.

## **B4. Goluri si accese in cladiri ; elemente de inchidere**

Pentru cladirile noi sau neprotejate pentru fatadele vizibile dinspre strada se va pastra proportia plin- gol de la cladirile istorice adica un maxim de 1/6 gol/plin. Nu sunt admise pe fatadele vizibile catre spatiul public fatadele cortina.

## **B5. Volumetria sarpantelor, teraselor si acoperisurilor**

La cladirile marcate ca fiind protejate nu se admit modificari ale sarpantelor sau volumetriei acoperisului decat pentru realizarea corpurilor de legatura, extinderi. Sunt admise, de asemenea, instalari de panouri solare cu boiler sau rezervor in interiorul casei, luminatoare in planul acoperisului sau verticale pe o suprafata ce nu depaseste cumulat 1/3 din suprafata pantei sudice a acoperisului.

La cladirile noi sau neprotejate sunt admise atat acoperiri in terasa cat si cu acoperiri cu sarpanta. Pentru cladirile cu acoperis cu sarpanta nu sunt admise decat acoperisuri in patru pante. Sunt interzise acoperisurile in doua ape « chalet elvetian » sau alte tipuri de pinioane sau triunghiuri in fatadele vizibile. Pe fatadele vizibile catre strada toate sageacurile si streasinile vor fi orizontale, eventual la nivele diferite dar in nici un caz inclinate. Pentru acoperirile in terasa, ca o conditie minimala de incadrare in context se cere prezenta unor stresini false sau a unor terminatii orizontale la nivelul fiecarei terase/retrageri.

Suprafata balcoanelor, logiilor cladirilor noi nu va depasi 1/10 din suprafata utila totala a cladirii si cele de pe fatada principala – situate eventual in consola peste domeniul public nu vor depasi 2mp.

## **B6. Finisajele cladirilor**

Cladirile marcate ca fiind protejate

Finisarea peretilor exteriori se va face cu vopsele lavabile – ce permit evacuarea umiditatii din pereti diverse metode – prin refacerea chimica a zidariilor de caramida si a coeziunii mortarelor, etc..). nu sunt admise decat culori pastelate cu nuante de alb de peste 80%.

Elementele de lemn nu vor fi vopsite ci doar baintuite si lacuite cu lacuri mate astfel incat, la final sa para invechite sau protejate cu materiale bituminoase « catranite »

Daca exista pe fatade elemente decorative din ceramica smaltuita sau nu acestea se vor lasa in culoarea naturala

Invelitoarea pe acoperis se va realiza din : sita, tigla solzi – emailata sau nu sau tabla de cupru solzi sau asezata cu falt orizontal – cu mimarea randurilor orizontale de sita. Nu sunt admise invelitorile din tabla zincata, din prefabricate de tala ondulata sau cutata, invelitorile din materiale bituminoase de tipul tegola, prefabricate din azbest si alti inlocuitori.

Nu sunt admise cosuri vizibile din tabla inoxidabila sau elemente prefabricate de beton aparent, netencuit.

#### Cladirile noi sau neprotejate

Nu se admite placarea fatadelor cu elemente de faianta – gresie care imita piata sau alte desene. Se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate in stare naturala – piatra metal, lemn, ceramica cu conditia, pentru metal sa nu fie finisat stralucitor.. Pentru finisaje cu tencuieli sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proportie de alb mai mica de 80%. Sunt admise combinatii de culori cu indicarea lor stricta – cu mostre si studii de culoare in proiect – si respectarea intocmai in santier.

Pentru acoperisuri sunt admise aceleasi materiale ca in cazul cladirilor protejate. Suplimentar sunt admise acoperisuri de sticla – tip sera sau acoperite cu tabla plana, faltuita vopsita in culori care sa imite ceramica sau lemnul. Nu sunt admise culori din gama albastru, verde, rosu aprins, etc.

### **B7. Receptia lucrarilor de executie**

Procesul verbal de incheiere a lucrarilor, in cazul cladirilor marcate ca fiind protejate va mentiona in mod specific ca arhitectul expert MCC care a supervizat lucrarea este de acord cu modul in care s-au realizat lucrarile. De asemenea, pentru lucrarile de extindere se va urmari nu se vor considera incheiate lucrarile daca nu se va constata ca instalatiile de incalzire si electrice nu au fost amplasate in totalitatea cladirii – inclusiv corpul vechi, restaurat.

### **B8. Functiuni admise**

In zona protejata nu sunt admise activitati si functiuni care pot dauna calitatii mediului construit. Astfel, in zona construita protejata sunt interzise activitati ca : vanzari en gros, depozite en-gros, magazine de materiale de constructii, magazine de consumabile si piese auto, service-uri si spalatorii auto, industrii altele decat manufacturiere, care sa implice prezenta unor utilaje si mijloace de transport de mari dimensiuni. De asemenea nu sunt admise birouri cu mai mult de 10 persoane sau care sa presupuna un public mai numeros decat 25 de persoane sau care sa impuna prezenta in zona a unui parc auto sau parcare special destinata ; in zona nu sunt admise functiuni de parcare, statii de vanzare a carburantilor auto ; sunt admise functiuni de locuire dar fara a se admite locuire colectiva de mai mult de patru niveluri, unitati de locuire pe lot ; de asemeni sunt admise functiuni de magazine de mici dimensiuni (pana la 200 mp), servicii curente, birouri individuale si cabinete.

Sunt strict interzise functiuni care presupun realizarea de suprafete de depozitare, colectare a deseurilor re folosibile sau a deseurilor urbane.

## **B9. Firme si Reclame**

In zona construita protejata, pe spatiile loturilor nu sunt admise reclame luminoase sau bannere. Pentru cladirile noi sau neprotejate sunt admise doar reclame fixe, asezate deasupra sau in lateralul usii principale de acces, sau a vitrinei, care sa informeze despre activitatea care se desfasoara inaintea si/sau numele firmei. Nu se admite reclama oentru terti pe aceeasi suprafata.

Pentru cladirile marcate ca fiind protejate sunt admise numai reclame in bandou, perpendiculare pe fatada principala a casei, care nu vor depasi dimensiunile de 1m / 0,7m

Pe domeniul public sunt admise benere pe baza unor avize de amplasare eliberate de Consiliul Local pentru evenimente exceptionale – alegeri, evenimente culturale, targuri, expozitii, pe perioade nu mai mari de 15 zile.

## **B10. Bransamente**

Se vor prevedea in planul gardurilor, grupate, casete de bransament pentru electricitate, telefonie, internet si gaze. In zona construita protejata nu se vor admite bransamente aeriene pentru electricitate si retele de curenti slabi. Tevile de alimentare cu gaze se vor instala obligatoriu ingropat cu respectarea masurilor de protectie necesare. Nu se va admite amplasarea pe fatade a cablurilor de telefonie, electricitate, etc. Nu se admite amplasarea antenelor parabolice decat la o distanta de minim 15 m de aliniamentul lotului la strada.

## **C. Lucrari pe spatiile publice si retele edilitare**

### **C1. Pavimente**

La refacerea suprafetelor pavate – strazi, trotuare se va urmari utilizarea materialelor naturale, piatra, klinker, etc. urmarindu-se eliminarea suprafetelor asfaltate in ZCP.

In sistematizarea verticala a strazilor se va urmari coborarea nivelului de calcare al strazii la cota definita ca fiind cota terenului natural original al cladirilor marcate ca protejate.

### **C2. Elemente de mobilier urban si publicitate**

La modernizarea sistemului de iluminat public se vor inlocui stalpii prefabricati din Beton armat cu stalpi de fonta sau metalici, decorativi, de medie inaltime, max. 6m. Schimbarea stalpilor se va face unitar, pe segmente de strada in functie de impartirea descrisa in paragraful 3. Se va realiza un proiect de amplasare a mobilierului urban continand pozitii pentru stalpi de iluminat, tablouri electrice sau de telefonie, plantatii, panouri de avertizare asupra calitatii istorice si de zona protejata a zonei, cosuri de gunoi, banci, balustrade, semne de circulatie etc. Pe o raza de 50 de m in jurul cladirilor marcate ca fiind protejate nu sunt admise panouri de publicitate. Nu sunt admise in totalitate (in zona ZCP) panouri publicitare cu ecrane tv, led, etc..

### **C3. Retele si bransamente**

La modernizarea sistemelor de retele se va urmari :

- eliminarea retelei aeriene de alimentare cu gaze
- stabilirea unor puncte de bransament gaze cu impact vizual minim

-eliminarea rețelei aeriene de energie electrică, iluminat public, curenti slabi  
-realizarea unor bransamente ingropate a rețelei de colectoare de apă pluvială de pe acoperisurile clădirilor.

#### **D. Propuneri de interventie**

Pentru această Zona Construită Protejată se vor realiza suplimentar trei Planuri de Urbanism Zonal pentru redefinirea rolului funcțional, arhitectural al spațiilor respective în cadrul orașului

PUZ1 – redefineste rolul și funcțiunea proprietăților Mănăstirii din afara inelului exterior al Parcului ; această zonă nu este definită nici funcțional nici arhitectural. Este o zonă posibilă de dezvoltare a activităților mănăstirii care ar putea influența atât trama strădala în zonă cât și traficul turistic, etc.. Ar putea constitui și obiectul unor investiții sociale ale Mănăstirii etc. Prin urmare impactul oricărei activități care urmează a fi desfășurată în această zonă va trebui încadrat într-un proiect cuprinzător care să stabilească o perspectivă de urmat. Indicatorii de construcție vor fi stabiliți prin PUZ

PUZ2 – redefineste spațiul fostei Piete a Mănăstirii ; în această zonă se află în construcție Catedrala Episcopală însă relația acesteia cu zonele înconjurătoare nu este definită în nici un fel ; se propune transformarea spațiului înconjurător în piața publică cu acces liber care să permită deschiderea unui acces și utilizarea ca front construit a fostei școli de meserii actualmente clădire de învățământ, monument istoric. Fata de situația autorizată la momentul intrării în vigoare a actualului Regulament nu se vor admite indicatori de construcție superiori a :

POT = 5% CUT = 0,05

PUZ3 – organizarea parcului și a malurilor paraului

Prin PUZ

- se va îngheța activitatea de construcție alta decât reparații/modificări a clădirilor existente, cu menținerea în aceeași cifră a suprafețelor construite și regimului de înălțime

- se vor trece în domeniul public prin achiziție sau expropriere parcelele situate între Mănăstire și parau pe strada Mesterul Manole – cf. Plansa anexă - și se vor utiliza împreună cu alte spații pentru organizarea și amenajarea unor parcuri pentru vizitatorii Mănăstirii

Impunerile referitoare la modul de proiectare și realizare a construcțiilor se referă cu titlu informativ și la clădirile din parcul Mănăstirii care însă vor fi supuse procedurilor de proiectare a restaurării conform reglementărilor referitoare la monumentele Istorice de clasă A.

**ZCP2 – Eroilor – are următoarele reglementări specifice conform studiului de urbanism istoric: POT maxim 60% -CUT maxim 1,5**

## **A. Organizarea loturilor**

### A1. Tipuri de constructii pe parcela

Pe loturile din Zona Construita protejata pe care se afla cladiri marcate pentru a fi protejate nu se admit decat cladiri cu caracter definitiv, nu sunt admise cladiri temporare sau cu structuri temporare. Pe loturile din Zona Construita Protejata, in afara loturilor ce contin cladiri protejate, in limita alinierilor stabilite prin plansa anexata sunt permise cladiri cu caracter temporar daca ele nu adapostesc activitati de crestere a animalelor, nu creaza noxe, zgomot sau alte inconveniente vecinatatilor ; aceste cladiri se vor amplasa cu fatada in spatele fatadei posterioare a cladirilor principale.

Dupa expirarea autorizatiei de functionare toate cladirile cu caracter temporar nu vor primi prelungire a perioadei de autorizare si se va cere realizarea unor cladiri cu caracter definitiv.

Nu se admite amplasarea in loturile din Zonele Construite Protejate a unor panouri publicitare comerciale, bannere sau alte semnalizari cu caracter comercial.

### A2. Imprejmuirea loturilor ; garduri, accese pe lot

Gardurile situate catre strada nu vor avea o inaltime mai mare de 1,5m dintre care 40 cm, soclu, plin si restul gardului va fi transparent in proportie de minim 50%. Materialele acceptate pentru finisarea gardurilor catre strada sunt lemn, fier forjat, piatra si imitatii din mozaic buciardat si tencuiala vopsita in culori de piatra naturala ; nu se vor folosi placari cu materiale ce imita piatra.

In cazul in care se realizeaza elemente de zidarie sau beton partile orizontale si soclul (40cm)se vor realiza din materiale rezistente la umezeala, murdarie, care sa poata fi usor curatate ; daca se va dori realizarea unor acoperiri a partilor superioare aceasta se va face cu materiale de invelitoare traditionale – sita sau tigla ceramica

Imprejmuirile laterale ale loturilor se va face cu garduri cu soclu plin de pana la 40 cm si panouri de lemn sau plase metalice de pana la 2m care se vor imbraca in plante cataratoare. Vor fii pastrate pe langa aceste garduri zone de jardiniera de min 40cm latime pentru a permite dezvoltarea respectivelor plante.

Se vor prevedea cate un acces auto si unul pietonal pe lot. Nu se admit deschideri permanente ale loturilor catre domeniul public. Accesul auto si pietonal pot fi comune sau separate dar latimea totala a portilor nu va depasi 3,5 m. Nu sunt admise porti acordeon sau alte tipuri de porti prefabricate sau din elemente diferite ca material, forma si aspect fata de gard. Sunt permise automatizari care sa nu dauneze aspectul general al gardului si portilor.

### A3. Pavimente si spatii verzi

Loturile care pastreaza pavimentele din piatra de rau vor pastra respectivul element de pavaj ca fiind original. Organizarea curtilor se va face cu urmarirea crearii unui spatiu pavat central si zone de plantatii in jurul cladirilor sau pentru decorarea gardurilor. Pe terenul ramas dupa executarea lucrarilor de constructii se va permite pavarea a 50% din suprafata si 50% va fii plantat.

Nu sunt admise pentru pavimente placile de beton turnate sau spatii asfaltate. Sunt admise

pavimentele cu piatra cubica, suprafetele de pietris, suprafetele de pavele cu goluri pentru inierbare sau piatra naturala. Sunt permise amenajari care sa nu depaseasca inaltimea de 90 cm pe lot. Amenajari de tipul barbecue sunt admise doar in spatele cladirilor principale

## **B. Realizarea constructiilor pe loturi**

### B1. Amplasarea cladirilor pe teren

POT maxim = 60% in conditiile incadrarii in limitele de aliniere din plansa anexa.

Fatada catre strada a cladirii nu va depasi doua treimi din deschiderea lotului catre strada.

Alinierea cladirilor principale catre strada sunt obligatorii in conformitate cu plansa anexa pe o deschidere de minim 50% din latimea fatadei.

Nu se permite, desfiintarea, mutarea, demolarea partiala a cladirilor marcate ca fiind protejate. Extinderile acestor cladiri vor fi orientate in mod asemanator pe teren cu cele ale cladirilor initiale. In cazul in care ampena la sol a extinderilor depaseste, in cazul acestor cladiri POT maxim prevaleaza ampena la sol admisa cf. plansa anexa.

### B2. Regimul de inaltime al cladirilor

Se stabileste CUT = 1.5.

Regimul de inaltime nu va stabili numarul de nivele ci calculul inaltimei admise se va face in conformitate cu schema din plansa anexa. Cladirile din vecinatatea cladirilor marcate ca protejate vor avea cornisa la aceeasi inaltime cu cea a cladirilor protejate. Pentru fiecare cladire se va lua in considerare cladirea protejata cea mai apropiata pentru determinarea inaltimei. In functie de solutia aleasa se vor alege mansardarea cladirilor sau retragerile in terase. Pentru cladirile care nu se afla in directa relatie cu o cladire protejata (intre ele si cladirea protejata se afla o alta cladire care respecta conditiile de construire date) se ia in considerare doar unghiul de 45% pentru determinarea inaltimei admise fara a se mai lua in considerare si respectarea cornisei

Pentru stabilirea inaltimeilor de referinta pentru cornisa se considera :

- In zona bisericii flamanzesti – cornisa bisericii nu a turlelor
- In zona de protectie a Cimitirului Eroilor din Primul Razboi mondial, cornisa invelirii de la troita din mijlocul ansamblului

Cand CUT admis depaseste regimul de inaltime rezultat din aplicarea schemei descrise va prevala regimul de inaltime.

### B2. Fundatii

La realizarea saptaturilor pentru fundarea unor cladiri noi se va asigura supravegherea arheologica. Se va prezenta la receptia cladirii un raport arheologic asupra descoperirilor eventuale. In cazul in care exista urme arheologice se vor lua masuri pentru conservarea-punerea lor in valoare.

Aceasta masura se refera la caldirile cuprinse in zonele delimitate prin plansa anexa SIG 09.

### B3. Structuri

Pentru cladirile marcate ca fiind protejate in Zona Constructa protejata nu se admit consolidari care sa modifice fatadele si volumetria cladirii. Biroul de Urbanism va incuraja prin informare publica folosirea solutiilor de consolidare moderne utilizand fibra sau impaslitura de carbon, consolidarea zonelor de fundare cu spume epoxidice, etc. Se vor evita solutiile greoaie care sa inlocuiasca in

totalitate structura de rezistenta a cladirii existente, solutii care deformeaza si mutileaza ireversibil cladirile protejate.

Pentru cladirile noi nu exista limitari in utilizarea diferitelor sisteme structurale inasa se va avea in vedere ca structurile metalice sau de beton armat care nu constituie in sine elemente de arta a constructiei sa nu fie lasate vizibile.

#### B4. Goluri si accese in cladiri ; elemente de inchidere

Pentru cladirile marcate ca fiind protejate in zona construita protejata nu se admit modificari ale golurilor de fereastră fata de situatia lor originala. Orice interventie va fi insotita de readucerea la forma initiala a golurilor de ferestre si usi, de redeschiderea prispelor la nivelul parterului si al etajului. Aceasta se va realiza atat prin studiu comparativ cat si prin analiza zidariei decopertate la fata locului.

Inlocuirea ferestrelor, daca se doreste montarea de ferestre cu geam termopan se va face cu elemente cu tocarie din lemn stratificat sau, in cazuri extreme cu ferestre cu tocure ce imita culoarea lemnului. Ferestrele vor respecta desenul initial al elementelor originale.

Nu sunt admise usi metalice prefabricate sau usi din profile termopan. Usile vizibile catre strada se vor realiza din lemn, cu respectarea intocmai a desenului urilor originale sau cu refacerea unui desen de usa. Pentru usile interioare se propune realizarea lor tot din lemn.

Deschiderile suplimentare sunt admise doar pe fatadele oarbe sau din spate ale cladirilor, pentru cuplarea cu extinderile sau pentru realizarea de incaperi noi – servicii sanitare sau spatii tehnice.

Pentru cladirile noi sau neprotejate pentru fatadele vizibile dinspre strada se va pastra proportia plin-gol de la cladirile istorice adica un maxim de 1/5 gol/plin. Nu sunt admise pe fatadele vizibile catre strada fatadele cortina.

#### B5. Volumetria sarpantelor, teraselor si acoperisurilor

La cladirile marcate ca fiind protejate nu se admit modificari ale sarpantelor sau volumetriei acoperisului decat pentru realizarea corpurilor de legatura, extinderi. Sunt admise, de asemenea, instalari de panouri solare cu boiler sau rezervor in interiorul casei, luminatoare in planul acoperisului sau verticale pe o suprafata ce nu depaseste cumulativ 1/3 din suprafata pantei sudice a acoperisului.

La cladirile noi sau neprotejate sunt admise atat acoperiri in terasa cat si cu acoperis. Pentru cladirile cu acoperis nu sunt admise decat acoperisuri in patru pante. Sunt interzise acoperisurile in doua ape – « chalet elvetian » sau alte tipuri de pinioane sau triunghiuri in fatadele vizibile. Pe fatadele vizibile catre

strada toate sageacurile si streasinile vor fi orizontale, eventual la nivele diferite dar in nici un caz inlinate.

Pentru acoperirile in terasa, ca o conditie minimala de incadrare in context se cere prezenta unor stresini false sau a unor terminatii orizontale la nivelul fiecărei terase/retrageri

Suprafata balcoanelor, logiilor cladirilor noi nu va depasi 1/10 din suprafata utila totala a cladirii si cele de pe fatada principala – situat eventual in consola peste domeniul public nu vor depasi 2mp.

## **B6. Finisajele cladirilor**

### Cladirile marcate ca fiind protejate

Finisarea peretilor exteriori se va face cu vopsele lavabile – ce permit evacuarea umiditatii din pereti (de altfel Biroul de Urbanism al Primariei va elabora un ghid de bune practici care va evidentia solutiile de eliminarea a igrasiei din pereti prin introducerea de silicati in pereti – diverse metode – prin refacerea chimica a zidariilor de caramida si a coeziunii mortarelor, etc..). nu sunt admise decat culori pastelate cu nuante de alb de peste 80%.

Elementele de lemn nu vor fi vopsite ci doar baintuite si lacuite cu lacuri mate astfel incat, la final sa para invechite sau protejate cu materiale bituminoase « catranite »

Daca exista pe fatade elemente decorative din ceramica smaltuita sau nu acestea se vor lasa in culoarea naturala.

Invelitoarea pe acoperis se va realiza din : sita, tigla solzi – emailata sau nu sau tabla de cupru solzi sau asezata cu falt orizontal – cu mimarea randurilor orizontale de sita. Nu sunt admise invelitorile din tabla zincata, din prefabricate de tala ondulata sau cutata, invelitorile din materiale bituminoase de tipul tegola, prefabricate din azbest si alti inlocuitori

Nu sunt admise cosuri vizibile din tabla inoxidabila sau elemente prefabricate de beton aparent, netencuit.

### Cladirile noi sau neprotejate

Nu se admite placarea fatadelor cu elemente de faianta – gresie care imita piata sau alte desene. Se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate in stare naturala – piatra metal, lemn, ceramica cu conditia, pentru metal sa nu fie finisat stralucitor.. Pentru finisaje cu tencuiele sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proportie de alb mai mica de 80%. Sunt admise combinatii de culori cu indicarea lor stricta – cu mostre si studii de culoare in proiect – si respectarea intocmai in santier.

Pentru acoperisuri sunt admise aceleasi materiale ca in cazul cladirilor protejate. Suplimentar sunt admise acoperisuri de sticla – tip sera sau acoperite cu tabla plana, faltuita vopsita in culori care sa imite ceramica sau lemnul. Nu sunt admise culori din gama albastru, verde, rosu aprins, etc.

## B7. Receptia lucrarilor de executie

Procesul verbal de incheiere a lucrarilor, in cazul cladirilor marcate ca fiind protejate va mentiona in mod specific ca arhitectul expert MCC care a supervizat lucrarea este de acord cu modul in care s-au realizat lucrarile. De asemenea, pentru lucrarile de extindere se va urmari nu se vor considera incheiate lucrarile daca nu se va constata ca instalatiile de incalzire si electrice nu au fost amplasate in totalitatea cladirii – inclusiv corpul vechi, restaurat.

## B8. Functiuni admise

In zona protejata nu sunt admise activitati si functiuni care pot dauna calitatii mediului construit. Astfel, in zona construita protejata sunt interzise activitati ca : vanzari en gros, depozite en-gros, magazine de materiale de constructii, magazine de consumabile si piese auto, service-uri si spalatorii auto, industrii altele decat manufacturiere, care sa implice prezenta unor utilaje si mijloace de transport de mari dimensiuni. De asemenea nu sunt admise birouri cu mai mult de 10 persoane sau care sa presupuna un public mai numeros decat 25 de persoane sau care sa impuna prezenta in zona a unui parc auto sau parcare special destinata ; in zona nu sunt admise functiuni de parcare, statii de vanzare a carburantilor auto ; sunt admise functiuni de locuire dar fara a se admite locuire colectiva de

mai mult de patru unitati de locuire pe lot ; de asemeni sunt admise functiuni de magazine de mici dimensiuni, servicii curente, birouri individuale si cabinete.

Sunt strict interzise functiuni care presupun realizarea de suprafete de depozitare colectare a deseurilor refolosibile sau a deseurilor urbane.

#### B9. Firme si Reclame

In zona construita protejata, pe spatiile loturilor nu sunt admise reclame luminoase sau bannere. Pentru cladirile noi sau neprotejate sunt admise doar reclame fixe, asezate deasupra sau in lateralul usii principale de acces, sau a vitrinei, care sa informeze despre activitatea care se desfasoara inaintea si/sau numele firmei. Nu se admite reclama pentru terti pe aceeasi suprafata.

Pentru cladirile marcate ca fiind protejate sunt admise numai reclame in bandou, perpendiculare pe fatada principala a casei, care nu vor depasi dimensiunile de H1m/A70cm

#### B10. Bransamente

Se vor prevedea in planul gardurilor, grupate, casete de bransament pentru electricitate, telefonie, internet si gaze. In zona construita protejata nu se vor admite bransamente aeriene pentru electricitate si retele de curenti slabi. Tevile de alimentare cu gaze se vor instala obligatoriu ingropat cu respectarea masurilor de protectie necesare. Nu se va admite amplasarea pe fatade a cablurilor de telefonie, electricitate, etc. Nu se admite amplasarea antenelor parabolice decat la o distanta de minim 15m de aliniamentul lotului la strada.

### **C. Lucrari pe spatiile publice si retele edilitare**

#### C1. Pavimente

La refacerea suprafetelor pavate – strazi, trotuare se va urmari utilizarea materialelor naturale, piatra, klinker, etc. urmarindu-se eliminarea suprafetelor asfaltate in ZCP.

In sistematizarea verticala a strazilor se va urmari coborarea nivelului de calcare al strazii la cota definita ca fiind cota terenului natural originar al cladirilor marcate ca protejate.

#### C2. Elemente de mobilier urban si publicitate

La modernizarea sistemului de iluminat public se vor inlocui stalpii prefabricati din Beton armat cu stalpi de fonta sau metalici, decorativi, de medie inaltime, max. 6m. Schimbarea stalpilor se va face unitar, pe segmente de strada in functie de impartirea descrisa in paragraful 3. Se va realiza un proiect de amplasare a mobilierului urban continand pozitii pentru stalpi de iluminat, tablouri electrice sau de telefonie, plantatii, panouri de avertizare asupra calitatii istorice si de zona protejata a zonei, cosuri de gunoi, banci, balustrade, semne de circulatie etc. Pe o raza de 50 de m in jurul cladirilor marcate ca fiind protejate nu sunt admise panouri de publicitate. Nu sunt admise in totalitate panouri publicitare cu ecrane tv, led, etc..

#### C3. Retele si bransamente

La modernizarea sistemelor de retele se va urmari :

- eliminarea retelei aeriene de alimentare cu gaze
- stabilirea unor puncte de bransament gaze cu impact vizual minim

- eliminarea rețelei aeriene de energie electrică, iluminat public, curenți slabi
- realizarea unor bransamente îngropate a rețelei de colectoare de apă pluvială de pe acoperișurile clădirilor.

#### **D. Propuneri de intervenție**

Se propune realizarea unui PUZ pe zona cimitirului și a parcelelor adiacente care să permită crearea unor perspective de dezvoltare pentru zona respectivă, impunând însă ca relația vizuală a cimitirului cu lunca Argesului să fie păstrată și accentuată.

### **ZCP3 – Școala de meserii - reglementări specifice conform studiului de urbanism istoric.**

#### **POT maxim 60% -CUT maxim 1,5**

#### **A. Organizarea loturilor**

##### A1. Tipuri de construcții pe parcelă

Pe loturile din Zona Construită protejată pe care se află clădiri marcate pentru a fi protejate nu se admit decât clădiri cu caracter definitiv, nu sunt admise clădiri temporare sau cu structuri temporare (fără fundații).

Pe loturile din Zona Construită Protejată, în afara loturilor ce conțin căldiri protejate, în limita alinierilor stabilite prin planșa anexată sunt permise clădiri cu caracter temporar dacă ele nu adapostesc activități de creștere a animalelor, nu creează noxe, zgomot sau alte inconveniente vecinătăților ; aceste clădiri se vor amplasa cu fațada în spatele fațadei posterioare a clădirilor principale.

După expirarea autorizației de funcționare toate clădirile cu caracter temporar nu vor primi prelungire a perioadei de autorizare și se va cere realizarea unor clădiri cu caracter definitiv.

Nu se admite amplasarea în loturile din Zonele Construite Protejate a unor panouri publicitare comerciale, bannere sau alte semnalizări cu caracter comercial.

##### A2. Imprejmuirea loturilor ; garduri, accese pe lot

Gardurile situate către spațiile publice nu vor avea o înălțime mai mare de 1,5m dintre care 40 cm, soclu, plin și restul gardului va fi transparent în proporție de minim 50%. Materialele acceptate pentru finisarea gardurilor către stradă sunt lemn, fier forjat, piatră și imitații din mozaic buciardat și tencuială vopsită în culori de piatră naturală ; nu se vor folosi placări cu materiale ce imită piatră.

În cazul în care se realizează elemente de zidărie sau beton părțile orizontale și soclul (40cm) se vor realiza din materiale rezistente la umezeală, murdărie, care să poată fi ușor curățate ; dacă se va dori realizarea unor acoperiri a părților superioare aceasta se va face cu materiale de învelitoare tradiționale – sită sau țigla ceramică

Imprejmuirile laterale ale loturilor se va face cu garduri cu soclu plin de până la 40 cm și panouri de lemn sau plase metalice de până la 2m care se vor îmbrăca în plante cataratoare. Vor fi păstrate pe lângă aceste garduri zone de jardinieră de min 40cm lățime pentru a permite dezvoltarea respectivelor plante. În situația ca se vor realiza împrejmuiri laterale fără soclu acestea

vor fi dublate de rigole care vor conduce apa din precipitatii in canalizarea pluviala a drumurilor publice sau in emisarii naturali.

Se vor prevedea cate un acces auto si unul pietonal pe lot. Nu se admit deschideri permanente ale loturilor catre domeniul public. Accesul auto si pietonal pot fi comune sau separate dar latimea totala a portilor cand sunt cuplate nu va depasi 3,5 m. Nu sunt admise porti acordeon sau alte tipuri de porti prefabricate sau din elemente diferite ca material, forma si aspect fata de gard. Sunt permise automatizari care sa nu dauneze aspectul general al gardului si portilor.

### A3. Pavimente si spatii verzi

Loturile care pastreaza pavimentele din piatra de rau vor pastra respectivul element de pavaj ca fiind original. Organizarea curtilor se va face cu urmarirea crearii unui spatiu pavat central si zone de plantatii in jurul cladirilor sau pentru decorarea gardurilor. Pe terenul ramas dupa executarea lucrarilor de constructii se va permite pavarea a 50% din suprafata si 50% va fi plantat.

Nu sunt admise pentru pavimente placile de beton turnate sau spatii asfaltate. Sunt admise pavimentele cu piatra cubica, suprafetele de pietris, suprafetele de pavele cu goluri pentru inierbare sau piatra naturala. Sunt permise amenajari care sa nu depaseasca inaltimea de 90 cm pe lot. Amenajari de tipul barbecue sunt admise doar in spatele cladirilor principale

Pentru terenurile de sport se va lua in considerare utilizarea pavimentelor optime pentru desfasurarea in bune conditii a activitatilor.

## **B. Realizarea constructiilor pe loturi**

### B1. Amplasarea cladirilor pe teren

POT maxim = 60% in conditiile incadrarii in limitele de aliniere din plansa anexa.

Fatada catre strada a cladirii nu va depasi doua treimi din deschiderea lotului catre strada.

Alinierea cladirilor principale catre strada sunt obligatorii in conformitate cu plansa anexa. pe o deschidere de minim 50% din latimea fatadei.

Nu se permite, desfiintarea, mutarea, demolarea partiala a cladirilor marcate ca fiind protejate. Extinderile acestor cladiri vor fi orientate in mod asemanator pe teren cu cele ale cladirilor initiale. In cazul in care ampena la sol a extinderilor depaseste, in cazul acestor cladiri POT maxim prevaleaza ampena la sol admisa cf. plansa anexa.

### B2. Regimul de inaltime al cladirilor

Se stabileste CUT = 1.5.

Regimul de inaltime nu va stabili numarul de nivele ci calculul inaltimii admise se va face in conformitate cu schema din plansa anexa. Cladirile din vecinatatea cladirilor marcate ca protejate vor avea inaltimea cornisei va fi mai mica sau egala cu cea a cladirilor protejate. Pentru fiecare cladire se va lua in considerare cladirea protejata cea mai apropiata pentru determinarea inaltimii. In functie de solutia aleasa se vor alege mansardarea cladirilor sau retragerile in terase. Pentru cladirile care nu se afla in directa relatie cu o cladire protejata (intre ele si cladirea protejata se afla o alta cladire care respecta conditiile de construire date se ia in considerare doar unghiul de 45% pentru determinarea inaltimii admise fara a se mai lua in considerare si respectarea cornisei

Pentru stabilirea inaltimilor de referinta pentru cornisa se considera :

- In curtea posterioara cladirea Scolii de Meserii
- In curtea anterioara cladirea P+2 a liceului

- Pentru loturile de pe partea opusa a Bulevardului Basarabilor – cornisa cladirii P+1 Cand CUT admis depaseste regimul de inaltime rezultat din aplicarea schemei descrise va prevala regimul de inaltime.

### B2. Fundatii

La realizarea sapaturilor pentru fundarea unor cladiri noi se va asigura supravegherea arheologica. Se va prezenta la receptia cladirii un raport arheologic asupra descoperirilor eventuale. In cazul in care exista urme arheologice se vor lua masuri pentru conservarea-punerea lor in valoare.

Aceasta masura se refera la caldirile cuprinse in zonele delimitate prin plansa anexa la studiul de fundamentare de urbanism istoric .

### B3. Structuri

Pentru cladirile marcate ca fiind protejate in Zona Construita Protejata nu se admit consolidari care sa modifice fatadele si volumetria cladirii. Biroul de Urbanism va incuraja prin informare publica folosirea solutiilor de consolidare moderne utilizand fibra sau impaslitura de carbon, consolidarea zonelor de fundare cu spume epoxidice, etc. Se vor evita solutiile greoaie care sa inlocuiasca in totalitate structura de rezistenta a cladirii existente, solutii care deformeaza si mutileaza ireversibil cladirile protejate.

Pentru cladirile noi nu exista limitari in utilizarea diferitelor sisteme structurale inasa se va avea in vedere ca structurile metalice sau de beton armat care nu constituie in sine elemente de arta a constructiei sa nu fie lasate vizibile.

### B4. Goluri si accese in cladiri ; elemente de inchidere

Pentru cladirile marcate ca fiind protejate in zona construita protejata nu se admit modificari ale golurilor de fereastră fata de situatia lor originala. Orice interventie va fi insotita de readucerea la forma initiala a golurilor de ferestre si usi, de redeschiderea prispelor la nivelul parterului si al etajului. Aceasta se va realiza atat prin studiu comparativ cat si prin analiza zidariei decopertate la fata locului

Inlocuirea ferestrelor, daca se doreste montarea de ferestre cu geam termopan se va face cu elemente cu tocarie din lemn stratificat sau, in cazuri extreme cu ferestre cu tocuri ce imita culoarea lemnului. Ferestrele vor respecta desenul initial al elementelor originale.

Nu sunt admise usi metalice prefabricate sau usi din profile termopan. Usile vizibile catre strada se vor realiza din lemn, cu respectarea intocmai a desenului urilor originale sau cu refacerea unui desen de usa. Pentru usile interioare se propune realizarea lor tot din lemn.

Deschiderile suplimentare sunt admise doar pe fatadele oarbe sau din spate ale cladirilor, pentru cuplarea cu extinderile sau pentru realizarea de incaperi noi – servicii sanitare sau spatii tehnice

Pentru cladirile noi sau neprotejate pentru fatadele vizibile dinspre strada se va pastra proportia plin- gol de la cladirile istorice adica un maxim de 1/5 gol/plin. Nu sunt admise pe fatadele vizibile catre strada fatadele cortina.

### B5. Volumetria sarpantelor, teraselor si acoperisurilor

La cladirile marcate ca fiind protejate nu se admit modificari ale sarpantelor sau volumetriei acoperisului decat pentru realizarea corpurilor de legatura, extinderi. Sunt admise, de asemenea, instalari de panouri solare cu boiler sau rezervor in interiorul casei, lumnatoare in planul acoperisului sau verticale pe o suprafata ce nu depaseste cumulativ 1/3 din suprafata pantei sudice a acoperisului.

La cladirile noi sau neprotejate sunt admise atat acoperiri in terasa cat si cu sarpanta .  
Pentru cladirile

cu acoperis cu sarpanta nu sunt admise decat acoperisuri in patru pante. Sunt interzise acoperisurile in doua ape –« chalet elvetian » sau alte tipuri de pinioane sau triunghiuri in fatadele vizibile. Pe fatadele vizibile catre strada toate sageacurile si streasinile vor fi orizontale, eventual la nivele diferite dar in nici un caz inlinate.

Pentru acoperirile in terasa, ca o conditie minimala de incadrare in context se cere prezenta unor stresini false sau a unor terminatii orizontale la nivelul fiecărei terase/retrageri Suprafata balcoanelor, logiilor cladirilor noi nu va depasi 1/10 din suprafata utila totala a cladirii si cele de pe fatada principala – situat eventual in consola peste domeniul public nu vor depasi 2mp.

#### B6. Finisajele cladirilor

##### Cladirile marcate ca fiind protejate

Finisarea peretilor exteriori se va face cu vopsele lavabile – ce permit evacuarea umiditatii din pereti (de altfel Biroul de Urbanism al Primariei va elabora un ghid de bune practici care va evidentia solutiile de eliminarea a igrasiei din pereti prin introducerea de silicati in pereti – diverse metode – prin refacerea chimica a zidariilor de caramida si a coeziunii mortarelor, etc.). nu sunt admise decat culori pastelate cu nuante de alb de peste 80%.

Elementele de lemn nu vor fi vopsite ci doar baituite si lacuite cu lacuri mate astfel incat, la final sa para inechite sau protejate cu materiale bituminoase « catranite »

Daca exista pe fatade elemente decorative din ceramica smaltuita sau nu acestea se vor lasa in culoarea naturala

Invelitoarea pe acoperis se va realiza din : sita, tigla solzi – emailata sau nu sau tabla de cupru solzi sau asezata cu falt orizontal – cu mimarea randurilor orizontale de sita. Nu sunt admise invelitorile din tabla zincata, din prefabricate de tala ondulata sau cutata, invelitorile din materiale bituminoase de tipul tegola, prefabricate din azbest si alti inlocuitori

Nu sunt admise cosuri vizibile din tabla inoxidabila sau elemente prefabricate de beton aparent, netencuit.

##### Cladirile noi sau neprotejate

Nu se admite placarea fatadelor cu elemente de faianta – gresie care imita piata sau alte desene. Se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate in stare naturala – piatra metal, lemn, ceramica cu conditia, pentru metal sa nu fie finisat stralucitor.. Pentru finisaje cu tencuiele sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proportie de alb mai mica de 80%. Sunt admise combinatii de culori cu indicarea lor stricta – cu mostre si studii de culoare in proiect – si respectarea intocmai in santier.

Pentru acoperisuri sunt admise aceleasi materiale ca in cazul cladirilor protejate. Suplimentar sunt admise acoperisuri de sticla – tip sera sau acoperite cu tabla plana, faltuita vopsita in culori care sa imite ceramica sau lemnul. Nu sunt admise culori din gama albastru, verde, rosu aprins, etc.

#### B7. Receptia lucrarilor de executie

Procesul verbal de incheiere a lucrarilor, in cazul cladirilor marcate ca fiind protejate va mentiona in mod specific ca arhitectul expert MCC care a supervizat lucrarea este de acord cu modul in care s-au realizat lucrarile. De asemenea, pentru lucrarile de extindere se va urmari nu se vor considera incheiate lucrarile daca nu se va constata ca instalatiile de incalzire si electrice nu au fost amplasate in totalitatea cladirii – inclusiv corpul vechi, restaurat.

#### B8. Functiuni admise

In zona protejata nu sunt admise activitati si functiuni care pot dauna calitatii mediului construit. Astfel, in zona construita protejata sunt interzise activitati ca : vanzari en gros, depozite en-gros, magazine de materiale de constructii, magazine de consumabile si piese auto, service-uri si

spalatorii auto, industrii altele decat manufacturiere, care sa implice prezenta unor utilaje si mijloace de transport de mari dimensiuni. De asemenea nu sunt admise birouri cu mai mult de 10 persoane sau care sa presupuna un public mai numeros decat 25 de persoane sau care sa impuna prezenta in zona a unui parc auto sau parcare special destinata ; in zona nu sunt admise functiuni de parcare, statii de vanzare a carburantilor auto ; sunt admise functiuni de locuire dar fara a se admite locuire colectiva de mai mult de patru unitati de locuire pe lot ; de asemeni sunt admise functiuni de magazine de mici dimensiuni, servicii curente, birouri individuale si cabinete.

Sunt strict interzise functiuni care presupun realizarea de suprafete de depozitare colectare a deseurilor re folosibile sau a deseurilor urbane.

Se va mentine functiunea principala pe loturi pentru minim 80% din suprafata construita desfasurata.

#### B9. Firme si Reclame

In zona construita protejata, pe spatiile loturilor nu sunt admise reclame luminoase sau bannere. Pentru cladirile noi sau neprotejate sunt admise doar reclame fixe, asezate deasupra sau in lateralul usii principale de acces, sau a vitrinei, care sa informeze despre activitatea care se desfasoara inaintea si/sau numele firmei. Nu se admite reclama pentru terti pe aceeasi suprafata.

Pentru cladirile marcate ca fiind protejate sunt admise numai reclame in bandou, perpendiculare pe

fatada principala a casei, care nu vor depasi dimensiunile de H1m/A70cm

#### B10. Bransamente

Se vor prevedea in planul gardurilor, grupate, casete de bransament pentru electricitate, telefonie, internet si gaze. In zona construita protejata nu se vor admite bransamente aeriene pentru electricitate si retele de curenti slabi. Tevile de alimentare cu gaze se vor instala obligatoriu ingropat cu respectarea masurilor de protectie necesare. Nu se va admite amplasarea pe fatade a cablurilor de telefonie, electricitate, etc. Nu se admite amplasarea antenelor parabolice decat la o distanta de minim 15m de aliniamentul lotului la strada.

### **C. Lucrari pe spatiile publice si retele edilitare**

#### C1. Pavimente

La refacerea suprafetelor pavate – strazi, trotuare se va urmari utilizarea materialelor naturale, piatra, klinker, etc. urmarindu-se eliminarea suprafetelor asfaltate in ZCP.

In sistematizarea verticala a strazilor se va urmari coborarea nivelului de calcare al strazii la cota definita ca fiind cota terenului natural originar al cladirilor marcate ca protejate.

#### C2. Elemente de mobilier urban si publicitate

La modernizarea sistemului de iluminat public se vor inlocui stalpii prefabricati din Beton armat cu stalpi de fonta sau metalici, decorativi, de medie inaltime, max. 6m. Schimbarea stalpilor se va face unitar, pe segmente de strada in functie de impartirea descrisa in paragraful 3. Se va realiza un proiect de amplasare a mobilierului urban continand pozitii pentru stalpi de iluminat, tablouri electrice sau de telefonie, plantatii, panouri de avertizare asupra calitatii istorice si de zona protejata a zonei, cosuri de gunoi, banci, balustrade, semne de circulatie etc. Pe o raza de 50 de m in jurul cladirilor marcate ca fiind protejate nu sunt admise panouri de publicitate. Nu sunt admise in totalitate panouri publicitare cu ecrane tv, led, etc..

### C3. Rețele și bransamente

La modernizarea sistemelor de rețele se va urmări :

- eliminarea rețelei aeriene de alimentare cu gaze
- stabilirea unor puncte de bransament gaze cu impact vizual minim
- eliminarea rețelei aeriene de energie electrică, iluminat public, curenți slabi
- realizarea unor bransamente îngropate a rețelei de colectoare de apă pluvială de pe acoperișurile clădirilor.

### **D. Propuneri de intervenție**

Se propune realizarea unui PUZ care să analizeze nevoile de dezvoltare ale ansamblului școlar și posibilitățile de amplasare eventuală a altor clădiri. Astfel se va avea în vedere și corelarea cu PUZ din jurul pieței viitoare a catedrale episcopale și crearea unei deschideri a spațiului către Școala de Meserii. Pentru respectivul PUZ se vor considera ca indicative specificările prezentului regulament.

### **ZCP4 – Colegiul Militar – reglementări specifice conform studiului de urbanism istoric**

**POT maxim 60% - CUT maxim 2**

#### **A. Organizarea loturilor**

##### A1. Tipuri de construcții pe parcelă

Pe loturile din Zona Construită protejată pe care se află clădiri marcate pentru a fi protejate nu se admit decât clădiri cu caracter definitiv, nu sunt admise clădiri temporare sau cu structuri temporare

Pe loturile din Zona Construită Protejată, în afara loturilor ce conțin clădiri protejate, în limita aliniilor stabilite prin planșa anexată sunt permise clădiri cu caracter temporar dacă ele nu adapostesc activități de creștere a animalelor, nu creează noxe, zgomot sau alte inconveniente vecinătăților ; aceste clădiri se vor amplasa cu fatada în spatele fatadei posterioare a clădirilor principale.

După expirarea autorizației de funcționare toate clădirile cu caracter temporar nu vor primi prelungirea perioadei de autorizare și se va cere realizarea unor clădiri cu caracter definitiv.

Nu se admite amplasarea în loturile din Zonele Construite Protejate a unor panouri publicitare comerciale, bannere sau alte semnalizări cu caracter comercial.

##### A2. Imprejmuirea loturilor ; garduri, accese pe lot

Gardurile situate către spațiile publice nu vor avea o înălțime mai mare de 1,5m dintre care 40 cm soclu plin și restul gardului va fi transparent în proporție de minim 50%. Materialele acceptate pentru finisarea gardurilor către stradă sunt lemn, fier forjat, piatră și imitații din mozaic buciardat și tencuială vopsită în culori de piatră naturală ; nu se vor folosi placări cu materiale ce imită piatră.

În cazul în care se realizează elemente de zidărie sau beton părțile orizontale și soclul (40cm) se vor realiza din materiale rezistente la umezeală, murdărie, care să poată fi ușor curățate; dacă se va dorii realizarea unor acoperiri a părților superioare aceasta se va face cu materiale de învelitoare tradiționale – sită sau țiglă ceramică

Împrejmuirile laterale ale loturilor se va face cu garduri cu soclu plin de până la 40 cm și panouri de lemn sau plase metalice de până la 2m care se vor îmbrăca în plante cataratoare. Vor fi păstrate pe lângă aceste garduri zone de jardinieră de min 40 cm lățime pentru a permite dezvoltarea respectivelor plante. În situația ca se vor realiza împrejmuiri laterale fără soclu acestea vor fi dublate de rigole care vor conduce apa din precipitații în canalizarea pluvială a drumurilor publice sau în emisarii naturale.

Se vor prevedea câte un acces auto și unul pietonal pe lot. Nu se admit deschideri permanente ale

loturilor către domeniul public. Accesul auto și pietonal pot fi comune sau separate dar lățimea totală a porților nu va depăși 3,5 m. Nu sunt admise porți acordeon sau alte tipuri de porți prefabricate sau din elemente diferite ca material, formă și aspect față de gard. Sunt permise automatizări care să nu dauneze aspectului general al gardului și porților.

### A3. Pavimente și spații verzi

Loturile care păstrează pavimentele din piatră de râu vor păstra respectivul element de pavaj ca fiind original. Organizarea curților se va face cu urmărirea creării unui spațiu pavat central și zone de plantare în jurul clădirilor sau pentru decorarea gardurilor. Pe terenul rămas după executarea lucrărilor de construcții se va permite pavarea a 50% din suprafață și 50% va fi plantat.

Nu sunt admise pentru pavimente plăcile de beton turnate sau spații asfaltate. Sunt admise

pavimentele cu piatră cubică, suprafețele de pietriș, suprafețele de pavele cu goluri pentru înierbare sau piatră naturală. Sunt permise amenajări care să nu depășească înălțimea de 90 cm pe lot. Amenajări de tipul barbecue sunt admise doar în spatele clădirilor principale

Pentru terenurile de sport se va lua în considerare utilizarea pavimentelor optime pentru desfasurarea în bune condiții a activităților.

## **B. Realizarea construcțiilor pe loturi**

### B1. Amplasarea clădirilor pe teren

POT maxim = 60% în condițiile încadrării în limitele de aliniere din planșa anexă.

Fațada către stradă a clădirii nu va depăși două treimi din deschiderea lotului către stradă.

Alinierea clădirilor principale către stradă sunt obligatorii în conformitate cu planșa anexă pe o deschidere de minim 50% din lățimea fațadei.

Nu se permite, desființarea, mutarea, demolarea parțială a clădirilor marcate ca fiind protejate. Extinderile acestor clădiri vor fi orientate în mod asemănător pe teren cu cele ale clădirilor inițiale. În cazul în care ampența la sol a extinderilor depășește, în cazul acestor clădiri POT maxim prevalează ampența la sol admisă cf. planșa anexă.

### B2. Regimul de înălțime al clădirilor

Se stabilește CUT = 2.

Regimul de înălțime nu va stabili numărul de nivele ci calculul înălțimii admise se va face în conformitate cu schema din planșa anexă. Clădirile din vecinătatea clădirilor marcate ca protejate vor avea cornișa la aceeași înălțime cu cea a clădirilor protejate. Pentru fiecare clădire se va

lua in considerare cladirea protejata cea mai apropiata pentru determinarea inaltimei. In functie de solutia aleasa se va alege mansardarea cladirilor sau retragerile in terase. Pentru cladirile care nu se afla in directa relatie cu o cladire protejata (intre ele si cladirea protejata se afla o alta cladire care respecta conditiile de construire date) se ia in considerare doar unghiul de 45% pentru determinarea inaltimei admise fara a se mai lua in considerare si respectarea cornisei

Pentru stabilirea inaltimeilor de referinta pentru cornisa se considera :

- In curtea liceului corpul in forma de L al cladirii existente, cladire Monument Istoric aflata pe LMI
- Pe lotul episcopiei cladirea veche aflata pe LMI
- Pentru loturile de pe partea opusa a Bulevardului Basarabilor – cornisa cladirii de pe lotul de la nr.16 pentru loturile alaturate si cornisa cladirii episcopiei pentru celelalte loturi.

Cand CUT-ul admis depaseste regimul de inaltime rezultat din aplicarea schemei descrise va prevala regimul de inaltime.

## B2. Fundatii

La realizarea sapaturilor pentru fundarea unor cladiri noi se va asigura supravegherea arheologica. Se va prezenta la receptia cladirii un raport arheologic asupra descoperirilor eventuale. In cazul in care exista urme arheologice se vor lua masuri pentru conservarea-punerea lor in valoare.

Aceasta masura se refera la caldirile cuprinse in zonele delimitate prin plansa anexa a studiului de fundamentare de urbanism istoric .

## B3. Structuri

Pentru cladirile marcate ca fiind protejate in Zona Construita Protejata nu se admit consolidari care sa modifice fatadele si volumetria cladirii. Biroul de Urbanism va incuraja prin informare publica folosirea solutiilor de consolidare moderne utilizand fibra sau impaslitura de carbon, consolidarea zonelor de fundare cu spume epoxidice, etc. Se vor evita solutiile greoaie care sa inlocuiasca in totalitate structura de rezistenta a cladirii existente, solutii care deformeaza si mutileaza ireversibil cladirile protejate.

Pentru cladirile noi nu exista limitari in utilizarea diferitelor sisteme structurale inasa se va avea in vedere ca structurile metalice sau de beton armat care nu constituie in sine elemente de arta a constructiei, sa nu fie lasate vizibile.

## B4. Goluri si accese in cladiri ; elemente de inchidere

Pentru cladirile marcate ca fiind protejate in zona construita protejata nu se admit modificari ale golurilor de fereastră fata de situatia lor originala. Orice interventie va fi insotita de readucerea la forma initiala a golurilor de ferestre si usi, de redeschiderea prispelor la nivelul parterului si al etajului. Aceasta se va realiza atat prin studiu comparativ cat si prin analiza zidariei decopertate la fata locului.

Inlocuirea ferestrelor, daca se doreste montarea de ferestre cu geam termopan se va face cu elemente cu tocarie din lemn stratificat sau, in cazuri extreme cu ferestre cu tocure ce imita culoarea lemnului. Ferestrele vor respecta desenul initial al elementelor originale. Nu sunt admise usi metalice prefabricate sau usi din profile termopan. Usile vizibile catre strada se vor realiza din lemn, cu respectarea intocmai a desenului usilor originale sau cu refacerea unui desen de usa. Pentru usile interioare se propune realizarea lor tot din lemn.

Deschiderile suplimentare sunt admise doar pe fatadele oarbe sau din spate ale cladirilor, pentru cuplarea cu extinderile sau pentru realizarea de incaperi noi – servicii sanitare sau spatii tehnice.

Pentru cladirile noi sau neprotejate pentru fatadele vizibile dinspre strada se va pastra

proportia plin- gol de la cladirile istorice adica un maxim de 1/5 gol/plin. Nu sunt admise pe fatadele vizibile catre strada fatadele cortina.

#### B5. Volumetria sarpantelor, teraselor si acoperisurilor

La cladirile marcate ca fiind protejate nu se admit modificari ale sarpantelor sau volumetriei acoperisului decat pentru realizarea corpurilor de legatura, extinderi. Sunt admise, de asemenea, instalari de panouri solare cu boiler sau rezervor in interiorul casei, luminatoare in planul acoperisului sau verticale pe o suprafata ce nu depaseste cumulat 1/3 din suprafata pantei sudice a acoperisului.

La cladirile noi sau neprotejate sunt admise atat acoperiri in terasa cat si cu acoperis.

Pentru cladirile cu acoperis nu sunt admise decat acoperisuri in patru pante. Sunt interzise acoperisurile in doua ape –« chalet elvetian » sau alte tipuri de pinioane sau triunghiuri in fatadele vizibile. Pe fatadele vizibile catre strada toate sageacurile si streasinile vor fi orizontale, eventual la nivele diferite dar in nici un caz inlinate.

Pentru acoperirile in terasa, ca o conditie minimala de incadrare in context se cere prezenta unor stresini false sau a unor terminatii orizontale la nivelul fiecarei terase/retrageri

Suprafata balcoanelor, logiilor cladirilor noi nu va depasi 1/10 din suprafata utila totala a cladirii si cele de pe fatada principala – situate eventual in consola peste domeniul public nu vor depasi 2mp.

#### B6. Finisajele cladirilor

##### Cladirile marcate ca fiind protejate

Finisarea peretilor exteriori se va face cu vopsele lavabile – ce permit evacuarea umiditatii din pereti (de altfel Biroul de Urbanism al Primariei va elabora un ghid de bune practici care va evidentia solutiile de eliminare a igrasiei din pereti prin introducerea de silicati in pereti – diverse metode – prin refacerea chimica a zidariilor de caramida si a coeziunii mortarelor, etc.). nu sunt admise decat culori pastelate cu nuante de alb de peste 80%.

Elementele de lemn nu vor fi vopsite ci doar baintuite si lacuite cu lacuri mate astfel incat, la final sa para invechite sau protejate cu materiale bituminoase « catranite »

Daca exista pe fatade elemente decorative din ceramica smaltuita sau nu acestea se vor lasa in culoarea naturala.

Invelitoarea pe acoperis se va realiza din : sita, tigla solzi – emailata sau nu sau tabla de cupru solzi sau asezata cu falt orizontal – cu mimarea randurilor orizontale de sita. Nu sunt admise invelitorile din tabla zincata, din prefabricate de tala ondulata sau cutata, invelitorile din materiale bituminoase de tipul tegola, prefabricate din azbest si alti inlocuitori

Nu sunt admise cosuri vizibile din tabla inoxidabila sau elemente prefabricate de beton aparent, netencuit.

##### Cladirile noi sau neprotejate

Nu se admite placarea fatadelor cu elemente de faianta – gresie care imita piatra sau alte desene. Se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate in stare naturala – piatra metal, lemn, ceramica cu conditia, pentru metal sa nu fie finisat stralucitor. Pentru

finisaje cu tencuieli sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proportie de alb mai mica de 80%. Sunt admise combinatii de culori cu indicarea lor stricta – cu mostre si studii de culoare in proiect – si respectarea intocmai in santier.

Pentru acoperisuri sunt admise aceleasi materiale ca in cazul cladirilor protejate. Suplimentar sunt admise acoperisuri de sticla – tip sera sau acoperite cu tabla plana, faltuita vopsita in culori care sa imite ceramica sau lemnul. Nu sunt admise culori din gama albastru, verde, rosu aprins, etc.

### B7. Receptia lucrarilor de executie

Procesul verbal de incheiere a lucrarilor, in cazul cladirilor marcate ca fiind protejate va mentiona in mod specific ca arhitectul expert MCC care a supervizat lucrarea este de acord cu modul in care s-au realizat lucrarile. De asemenea, pentru lucrarile de extindere nu se vor considera incheiate lucrarile daca nu se va constata ca instalatiile de incalzire si electrice nu au fost amplasate in totalitatea cladirii – inclusiv corpul vechi, restaurat.

### B8. Functiuni admise

In zona protejata nu sunt admise activitati si functiuni care pot dauna calitati mediului construit. Astfel, in zona construita protejata sunt interzise activitati ca : vanzari en gros, depozite en-gros, magazine de materiale de constructii, magazine de consumabile si piese auto, service-uri si spalatorii auto, industrii altele decat manufacturiere, care sa implice prezenta unor utilaje si mijloace de transport de mari dimensiuni. De asemenea nu sunt admise birouri cu mai mult de 10 persoane sau care sa presupuna un public mai numeros decat 25 de persoane sau care sa impuna prezenta in zona a unui parc auto sau parcare special destinata ; in zona nu sunt admise functiuni de parcare, statii de vanzare a carburantilor auto ; sunt admise functiuni de locuire dar fara a se admite locuire colectiva de mai mult de patru unitati de locuire pe lot ; de asemeni sunt admise functiuni de magazine de mici dimensiuni, servicii curente, birouri individuale si cabinete.

Sunt strict interzise functiuni care presupun realizarea de suprafete de depozitare colectare a deseurilor re folosibile sau a deseurilor urbane.

Se va mentine functiunea principala a cladirilor din zona protejata la minim 80 % din suprafetele construite desfasurate.

### B9. Firme si Reclame

In zona construita protejata, pe spatiile loturilor nu sunt admise reclame luminoase sau bannere. Pentru cladirile noi sau neprotejate sunt admise doar reclame fixe, asezate deasupra sau in lateralul usii principale de acces, sau a vitrinei, care sa informeze despre activitatea care se desfasoara inaintea si/sau numele firmei. Nu se admite reclama oentru terti pe aceeasi suprafata.

Pentru cladirile marcate ca fiind protejate sunt admise numai reclame in bandou, perpendiculare pe fatada principala a casei, care nu vor depasi dimensiunile de H1m/A70cm

### B10. Bransamente

Se vor prevedea in planul gardurilor, grupate, casete de bransament pentru electricitate, telefonie, internet si gaze. In zona construita protejata nu se vor admite bransamente aeriene pentru electricitate si retele de curenti slabi. Tevile de alimentare cu gaze se vor instala obligatoriu ingropat cu respectarea masurilor de protectie necesare. Nu se va admite amplasarea pe fatade a cablurilor de telefonie, electricitate, etc. Nu se admite amplasarea antenelor parabolice decat la o distanta de minim 15m de aliniamentul lotului la strada.

## **C. Lucrari pe spatiile publice si retele edilitare**

### C1. Pavimente

La refacerea suprafetelor pavate – strazi, trotuare se va urmari utilizarea materialelor naturale, piatra, klinker, etc. urmarindu-se eliminarea suprafetelor asfaltate in ZCP.

In sistematizarea verticala a strazilor se va urmari coborarea nivelului de calcare al strazii

la cota definita ca fiind cota terenului natural originar al cladirilor marcate ca protejate.

### C2. Elemente de mobilier urban si publicitate

La modernizarea sistemului de iluminat public se vor inlocui stalpii prefabricati din Beton armat cu stalpi de fonta sau metalici, decorativi, de medie inaltime, max. 6m. Schimbarea stalpilor se va face unitar, pe segmente de strada in functie de impartirea descrisa in paragraful 3. Se va realiza un proiect de amplasare a mobilierului urban continand pozitii pentru stalpi de iluminat, tablouri electrice sau de telefonie, plantatii, panouri de avertizare asupra calitatii istorice si de zona protejata a zonei, cosuri de gunoi, banci, balustrade, semne de circulatie etc. Pe o raza de 50 de m in jurul cladirilor marcate ca fiind protejate nu sunt admise panouri de publicitate. Nu sunt admise in totalitate panouri publicitare cu ecrane tv, led, etc..

### C3. Retele si bransamente

La modernizarea sistemelor de retele se va urmari :

- eliminarea retelei aeriene de alimentare cu gaze
- stabilirea unor puncte de bransament gaze cu impact vizual minim
- eliminarea retelei aeriene de energie electrice, iluminat public, curenti slabi
- realizarea unor bransamente ingropate a retelei de colectoare de apa pluviala de pe acoperisurile cladirilor.

## **D. Propuneri de interventie**

Se propune realizarea unui PUZ care sa stabileasca noi limite de parcele prin schimburi de terenuri intre ansamblul scolar si spatiile de parcare, definirea acceselor in zona si in mod special pe terenul liceului, stabilirea necesarului de cladiri suplimentare pentru cladirea liceului, etc.

**ZCP5 - B-dul Basarabilor-reglementari specifice conform studiului de urbanism**  
**60% - CUT maxim – 1,5**

**istoric – POTmaxim -**

## **A. Organizarea loturilor**

### A1. Tipuri de constructii pe parcela

Pe loturile din Zona Construita Protejata pe care se afla cladiri marcate pentru a fi protejate nu se admit decat cladiri cu caracter definitiv, nu sunt admise cladiri temporare sau cu structuri temporare

Pe loturile din Zona Construita Protejata, in limita alinierilor stabilite prin plansa anexata sunt permise cladiri cu caracter temporar daca ele nu adapostesc activitati de crestere a animalelor, nu genereaza noxe, zgomot sau alte inconveniente vecinatatilor ; aceste cladiri se vor amplasa cu fatada in spatele fatadei posterioare a cladirilor principale.

Dupa expirarea autorizatiei de functionare toate cladirile cu caracter temporar nu vor primi prelungire a perioadei de autorizare si se va cere realizarea unor cladiri cu caracter definitiv.

Nu se admite amplasarea in loturile din Zonele Construite Protejate a unor panouri publicitare comerciale, bannere sau alte semnalizari cu caracter comercial.

#### A2. Imprejmuirea loturilor, garduri, accese pe lot

Gardurile situate catre strada nu vor avea o inaltime mai mare de 1,5m dintre care 40 cm, soclu, plin si restul gardului va fi transparent in proportie de minim 50%. Materialele acceptate pentru finisarea gardurilor catre strada sunt lemn, piatra si imitatii din mozaic buciardat si tencuiala vopsita in culori de piatra naturala ; nu se vor folosi placari cu materiale ce imita piatra sau metalice. In cazul copierii unor garduri de calitate din zona precum gardul proprietatii de la nr. 40 sunt permise abateri de la norma impusa.

In cazul in care se realizeaza elemente de zidarie sau beton partile orizontale si soclul (40cm) se vor realiza din materiale rezistente la umezeala, murdarie, care sa poata fi usor curatate ; daca se va dori realizarea unor acoperiri a partilor superioare aceasta se va face cu materiale de invelitoare traditionale – sita sau tigla ceramica

Imprejmuirile laterale ale loturilor se va face cu garduri cu soclu plin de pana la 40 cm si panouri de lemn sau plase metalice de pana la 2m care se vor imbraca in plante cataratoare. Vor fi pastrate pe langa aceste garduri zone de jardiniera de min 40 cm latime pentru a permite dezvoltarea respectivelor plante. In situatia ca se vor realiza imprejmuiri laterale fara soclu acestea vor fi dublate de rigole care vor conduce apa din precipitatii in canalizarea pluviala a drumurilor publice sau in emisarii naturali.

Se vor prevedea cate un acces auto si unul pietonal pe lot. Nu se admit deschideri permanente ale loturilor catre domeniul public. Accesul auto si pietonal pot fi comune sau separate dar latimea totala a portilor, cand sunt cuplate, nu va depasi 3,5 m. Nu sunt admise porti acordeon sau alte tipuri de porti prefabricate sau din elemente diferite ca material, forma si aspect fata de gard. Sunt permise automatizari care sa nu dauneze aspectul general al gardului si portilor.

Pentru cladirile care nu au un lot definit – blocurile de locuinte cu magazine la parter, pentru asigurarea continuitatii aliniamentului la Bulevard se pot propune concesionari de suprafete de terase pana la limita aliniamentului, asigurandu-se astfel si continuitatea concesiunilor facute.

#### A3. Pavimente si spatii verzi

Loturile care pastreaza pavimentele din piatra de rau vor pastra respectivul element de pavaj ca fiind original. Organizarea curtilor se va face cu urmarirea crearii unui spatiu pavat central si zone de plantatii in jurul cladirilor sau pentru decorarea gardurilor. Pe terenul ramas dupa executarea lucrarilor de constructii se va permite pavarea a 50% din suprafata si 50% va fi plantat.

Nu sunt admise pentru pavimente placile de beton turnate sau spatii asfaltate. Sunt admise pavimentele cu piatra cubica, suprafetele de pietris, suprafetele de pavele cu goluri pentru inierbare sau piatra naturala. Sunt permise amenajari care sa nu depaseasca inaltimea de 90 cm pe lot. Amenajari de tipul barbecue sunt admise doar in spatele cladirilor principale.

### **B. Realizarea constructiilor pe loturi**

#### B1. Amplasarea cladirilor pe teren

POT maxim = 60% in conditiile incadrarii in limitele de aliniere din plansa anexa.

Fatada catre strada a cladirii nu va depasi doua treimi din deschiderea lotului catre strada.

Alinierile cladirilor principale catre strada sunt obligatorii in conformitate cu plansa anexa. pe o deschidere de minim 50% din latimea fatadei.

Nu se permite, desfiintarea, mutarea, demolarea partiala a cladirilor marcate ca fiind

protejate. Extinderile acestor cladiri vor fi orientate in mod asemanator pe teren cu cele ale cladirilor initiale. In cazul in care ampenta la sol a extinderilor depaseste, in cazul acestor cladiri POT maxim prevaleaza ampenta la sol admisa cf. plansa anexa.

### B2. Regimul de inaltime al cladirilor

Se stabileste  $CUT = 1.5$

Regimul de inaltime nu va stabili numarul de nivele ci calculul inaltimii admise se va face in conformitate cu schema din plansa anexa. Cladirile din vecinatatea cladirilor marcate ca protejate vor avea cornisa la aceeasi inaltime cu cea a cladirilor protejate. Pentru fiecare cladire se va lua in considerare cladirea protejata cea mai apropiata pentru determinarea inaltimii. In functie de solutia aleasa se vor alege mansardarea cladirilor sau retragerile in terase. Pentru cladirile care nu se afla in directa relatie cu o cladire protejata (intre ele si cladirea protejata se afla o alta cladire care respecta conditiile de construire date) se ia in considerare doar unghiul de 45% pentru determinarea inaltimii admise fara a se mai lua in considerare si respectarea cornisei Cand CUT-ul admis depaseste regimul de inaltime rezultat din aplicarea schemei descrise va prevala regimul de inaltime.

### B2. Fundatii

La realizarea sapaturilor pentru fundarea unor cladiri noi se va asigura supravegherea arheologica. Se va prezenta la receptia cladirii un raport arheologic asupra descoperirilor eventuale. In cazul in care exista urme arheologice se vor lua masuri pentru conservarea-punerea lor in valoare. Aceasta masura se refera la cladirile cuprinse in zonele delimitate prin plansa anexa din studiul de fundamentare de urbanism istoric.

### B3. Structuri

Pentru cladirile marcate ca fiind protejate in Zona Construita Protejata nu se admit consolidari care sa modifice fatadele si volumetria cladirii. Biroul de Urbanism va incuraja prin informare publica folosirea solutiilor de consolidare moderne utilizand fibra sau impaslitura de carbon, consolidarea zonelor de fundare cu spume epoxidice, etc. Se vor evita solutiile greoaie care sa inlocuiasca in totalitate structura de rezistenta a cladirii existente, solutii care deformeaza si mutileaza ireversibil cladirile Pentru cladirile noi nu exista limitari in utilizarea diferitelor sisteme structurale insa se va avea in vedere ca structurile metalice sau de beton armat care nu constituie in sine elemente de arta a constructiei, sa nu fie lasate vizibile.

### B4. Goluri si accese in cladiri ; elemente de inchidere

Pentru cladirile marcate ca fiind protejate in zona construita protejata nu se admit modificari ale golurilor de fereastră fata de situatia lor originala. Orice interventie va fi insotita de readucerea la forma initiala a golurilor de ferestre si usi, de redeschiderea prispelor la nivelul parterului si al etajului. Aceasta se va realiza atat prin studiu comparativ cat si prin analiza zidariei decopertate la fata locului.

Inlocuirea ferestrelor, daca se doreste montarea de ferestre cu geam termopan se va face cu elemente cu tocarie din lemn stratificat sau, in cazuri extreme cu ferestre cu tocuri ce imita culoarea lemnului. Ferestrele vor respecta desenul initial al elementelor originale.

Nu sunt admise usi metalice prefabricate sau usi din profile termopan. Usile vizibile catre strada se vor realiza din lemn, cu respectarea intocmai a desenului usilor originale sau cu refacerea unui desen de usa. Pentru usile interioare se propune realizarea lor tot din lemn.

Deschiderile suplimentare sunt admise doar pe fatadele oarbe sau din spate ale cladirilor, pentru cuplarea cu extinderile sau pentru realizarea de incaperi noi – servicii sanitare sau spatii

tehnice.

Pentru cladirile noi sau neprotejate pentru fatadele vizibile dinspre strada se va pastra proportia plin- gol de la cladirile istorice adica un maxim de 1/6 gol/plin. Nu sunt admise pe fatadele vizibile catre strada fatadele cortina.

#### B5. Volumetria sarpantelor, teraselor si acoperisurilor

La cladirile marcate ca fiind protejate nu se admit modificari ale sarpantelor sau volumetriei acoperisului decat pentru realizarea corpurilor de legatura, extinderi. Sunt admise, de asemenea, instalari de panouri solare cu boiler sau rezervor in interiorul casei, luminatoare in planul acoperisului sau verticale pe o suprafata ce nu depaseste cumulativ 1/3 din suprafata pantei sudice a acoperisului.

La cladirile noi sau neprotejate sunt admise atat acoperiri in terasa cat si acoperisuri sarpanta. Pentru cladirile cu acoperis cu sarpanta nu sunt admise decat acoperisuri in patru pante. Sunt interzise acoperisurile in doua ape –« chalet elvetian » sau alte tipuri de pinioane sau triunghiuri in fatadele vizibile. Pe fatadele vizibile catre strada toate sageacurile si streasinile vor fi orizontale, eventual la nivele diferite dar in nici un caz inlinate.

Pentru acoperirile in terasa, ca o conditie minimala de incadrare in context se cere prezenta unor stresini false sau a unor terminatii orizontale la nivelul fiecarei terase/retrageri

Suprafata balcoanelor, logiilor cladirilor noi nu va depasi 1/10 din suprafata utila totala a cladirii si cele de pe fatada principala – situate eventual in consola peste domeniul public nu vor depasi 2mp.

#### B6. Finisajele cladirilor

##### Cladirile marcate ca fiind protejate

Finisarea peretilor exteriori se va face cu vopsele lavabile – ce permit evacuarea umiditatii din pereti (de altfel Biroul de Urbanism al Primariei va elabora un ghid de bune practici care va evidentia solutiile de eliminare a igrasiei din pereti prin introducerea de silicati in pereti – diverse metode

– prin refacerea chimica a zidariilor de caramida si a coeziunii mortarelor, etc..). nu sunt admise decat culori pastelate cu nuante de alb de peste 80%.

Elementele de lemn nu vor fi vopsite ci doar baltuite si lacuite cu lacuri mate astfel incat, la final sa para invechite sau protejate cu materiale bituminoase « catranite »

Daca exista pe fatade elemente decorative din ceramica smaltuita sau nu acestea se vor lasa in culoarea naturala

Invelitoarea pe acoperis se va realiza din : sita, tigla solzi – emailata sau nu sau tabla de cupru solzi sau asezata cu falt orizontal – cu mimarea randurilor orizontale de sita. Nu sunt admise invelitorile din tabla zincata, din prefabricate de tala ondulata sau cutata, invelitorile din materiale bituminoase de tipul tegola, prefabricate din azbest si alti inlocuitori.

Nu sunt admise cosuri vizibile din tabla inoxidabila sau elemente prefabricate de beton aparent, netencuit.

##### Cladirile noi sau neprotejate

Nu se admite placarea fatadelor cu elemente de faianta – gresie care imita piatra sau alte desene. Se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate in stare naturala – piatra metal, lemn, ceramica cu conditia, pentru metal sa nu fie finisat stralucitor.. Pentru finisaje cu tencuiele sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proportie de alb mai mica de 80%. Sunt admise combinatii de culori cu indicarea lor stricta – cu mostre si studii de culoare in proiect – si respectarea intocmai in santier.

Pentru acoperisuri sunt admise aceleasi materiale ca in cazul cladirilor protejate. Suplimentar sunt admise acoperisuri de sticla – tip sera sau acoperite cu tabla plana, faltuita vopsita in culori care sa imite ceramica sau lemnul. Nu sunt admise culori din gama albastru, verde, rosu aprins, etc.

#### B7. Receptia lucrarilor de executie

Procesul verbal de incheiere a lucrarilor, in cazul cladirilor marcate ca fiind protejate va mentiona in mod specific ca arhitectul expert MCC care a supervizat lucrarea este de acord cu modul in care s-au realizat lucrarile. De asemenea, pentru lucrarile de extindere se va urmari nu se vor considera incheiate lucrarile daca nu se va constata ca instalatiile de incalzire si electrice nu au fost amplasate in totalitatea cladirii – inclusiv corpul vechi, restaurat.

#### B8. Functiuni admise

In zona protejata nu sunt admise activitati si functiuni care pot dauna calitati mediului construit. Astfel, in zona construita protejata sunt interzise activitati ca : vanzari en gros, depozite en-gros, magazine de materiale de constructii, magazine de consumabile si piese auto, service-uri si spalatorii auto, industrii altele decat manufacturiere, care sa implice prezenta unor utilaje si mijloace de transport de mari dimensiuni. In zona nu sunt admise functiuni de parcare, statii de vanzare a carburantilor auto ; sunt admise functiuni de locuire dar fara a se admite locuire colectiva de mai mult de patru unitati de locuire pe lot ; de asemeni sunt admise functiuni de magazine de mici dimensiuni, servicii curente, birouri individuale si cabinete ; de asemenea sunt admise functiuni de birouri si comerciale sau servicii inclusiv servicii de alimentatie publica cu asigurarea pe lot a maximului de locuri de parcare posibile

Sunt strict interzise functiuni care presupun realizarea de suprafete de depozitare colectare a deseurilor re folosibile sau a deseurilor urbane.

#### B9. Firme si Reclame

In zona construita protejata, pe spatiile loturilor nu sunt admise reclame luminoase sau bannere. Pentru cladirile noi sau neprotejate sunt admise doar reclame fixe, asezate deasupra sau in lateralul usii principale de acces, sau a vitrinei, care sa informeze despre activitatea care se desfasoara inaintea si/sau numele firmei. Nu se admite reclama oentru terti pe aceeasi suprafata.

Pentru cladirile marcate ca fiind protejate sunt admise numai reclame in bandou, perpendiculare pe fatada principala a casei, care nu vor depasi dimensiunile de H1m/A70cm

#### B10. Bransamente

Se vor prevedea in planul gardurilor, grupate, casete de bransament pentru electricitate, telefonie, internet si gaze. In zona construita protejata nu se vor admite bransamente aeriene pentru electricitate si retele de curenti slabi. Tevile de alimentare cu gaze se vor instala obligatoriu ingropat cu respectarea masurilor de protectie necesare. Nu se va admite amplasarea pe fatade a cablurilor de telefonie, electricitate, etc. Nu se admite amplasarea antenelor parabolice decat la o distanta de minim 15m de aliniamentul lotului la strada.

### C. Lucrari pe spatiile publice si retele edilitare

C1. Pavimente La refacerea suprafetelor pavate – strazi, trotuare se va urmari utilizarea materialelor naturale, piatra, klinker, etc. urmarindu-se eliminarea suprafetelor asfaltate in ZCP.

In sistematizarea verticala a strazilor se va urmari coborarea nivelului de calcare al strazii

la cota definita ca fiind cota terenului natural originar al cladirilor marcate ca protejate.

### C2. Elemente de mobilier urban si publicitate

La modernizarea sistemului de iluminat public se vor inlocui stalpii prefabricati din beton armat cu stalpi de fonta sau metalici, decorativi, de medie inaltime, max. 6m. Schimbarea stalpilor se va face unitar, pe segmente de strada in functie de impartirea descrisa in paragraful 3. Se va realiza un proiect de amplasare a mobilierului urban continand pozitii pentru stalpi de iluminat, tablouri electrice sau de telefonie, plantatii, panouri de avertizare asupra calitatii istorice si de zona protejata a zonei, cosuri de gunoi, banci, balustrade, semne de circulatie etc. Pe o raza de 50 de m in jurul cladirilor marcate ca fiind protejate nu sunt admise panouri de publicitate. Pentru amplasarea panourilor publicitare sau a bannerelor se va recurge la informatia pe care o va asigura PU (proiect de publicitate urbana).

Nu sunt admise in totalitate panouri publicitare cu ecrane tv, led, etc.. Pentru a tempera efectul neplacut al alaturarii imobilelor de locuit din perioada comunista de cladirile protejate se va proiecta amplasarea unor aliniamente suplimentare de arbori si completarea celor existente.

### C3. Retele si bransamente

La modernizarea sistemelor de retele se va urmari :

- eliminarea retelei aeriene de alimentare cu gaze
- stabilirea unor puncte de bransament gaze cu impact vizual minim
- eliminarea retelei aeriene de energie electrice, iluminat public, curenti slabi
- realizarea unor bransamente ingropate a retelei de colectoare de apa pluviala de pe acoperisurile cladirilor.

## ***D. Propuneri de interventie***

Se propune in primul rand realizarea unui PUZ sau proiect de interventie unitara pe intreg domeinul public al Bulevardului. Se va avea in vedere

- retrasarea alinierilor loturilor la bulevard, cu crearea unui profil unitar pe sectiunile de bulevard care provin din aceeasi epoca.
- mobilarea unitara a ansamblului Bulevardului cu mobilier urban; se va studia modalitatea de amplasare unitara, pe tot parcursul bulevardului a unor panouri publicitare in conformitate cu prezentul regulament
- eliminarea cladirilor cu caracter temporar parazite – chioscuri la gard prin impunerea realizarii de garduri definitive
- stabilirea zonelor concesionabile pentru terase si zone de expunere pe terenurile din jurul cladirilor fara loturi proprii, precum si a regulilor de urbanism pentru realizarea respectivelor terase si amenajari.

## **A. Organizarea loturilor**

### A1. Tipuri de constructii pe parcela

Pe loturile din Zona Construita Protejata pe care se afla cladiri marcate pentru a fi protejate nu se admit decat cladiri cu caracter definitiv, nu sunt admise cladiri temporare sau cu structuri temporare.

Pe loturile din Zona Construita Protejata, in afara loturilor ce contin cladiri protejate, in limita alinierilor stabilite prin plansa anexata sunt permise cladiri cu caracter temporar daca ele nu adapostesc activitati de crestere a animalelor, nu creaza noxe, zgomot sau alte inconveniente vecinatatilor ; aceste cladiri se vor amplasa cu fatada in spatele fatadei posterioare a cladirilor principale.

Dupa expirarea autorizatiei de functionare toate cladirile cu caracter temporar nu vor primi prelungire a perioadei de autorizare si se va cere realizarea unor cladiri cu caracter definitiv.

Nu se admite amplasarea in loturile din Zonele Construite Protejate a unor panouri publicitare comerciale, bannere sau alte semnalizari cu caracter comercial

### A2. Imprejmuirea loturilor ; garduri, accese pe lot

Gardurile situate catre spatiile publice nu vor avea o inaltime mai mare de 1,5m dintre care 40 cm, soclu, plin si restul gardului va fi transparent in proportie de minim 50%. Materialele acceptate pentru finisarea gardurilor catre strada sunt lemn, fier forjat, piatra, imitatii din mozaic buciardat si tencuiala vopsita in culori de piatra naturala; nu se vor folosi placari cu materiale ce imita piatra.

In cazul in care se realizeaza elemente de zidarie sau beton partile horizontale si soclul (40cm) se vor realiza din materiale rezistente la umezeala, murdarie, care sa poata fi usor curatate ; daca se va dori realizarea unor acoperiri a partilor superioare aceasta se va face cu materiale de invelitoare traditionale – sita sau tigla ceramica.

Imprejmuirile laterale ale loturilor se va face cu garduri cu soclu plin de pana la 40 cm si panouri de lemn sau plase metalice de pana la 2m care se vor imbraca in plante cataratoare. Vor fi pastrate pe langa aceste garduri zone de jardiniera de min 40 cm latime pentru a permite dezvoltarea respectivelor plante. In situatia ca se vor realiza imprejmuiri laterale fara soclu acestea vor fi dublate de rigole care vor conduce apa din precipitatii in canalizarea pluviala a drumurilor publice sau in emisarii naturali.

Se vor prevedea cate un acces auto si unul pietonal pe lot. Nu se admit deschideri permanente ale loturilor catre domeniul public. Accesul auto si pietonal pot fi comune sau separate dar latimea totala a portilor, cand sunt cuplate, nu va depasi 3,5 m. Nu sunt admise porti acordeon sau alte tipuri de porti prefabricate sau din elemente diferite ca material, forma si aspect fata de gard. Sunt permise automatizari care sa nu dauneze aspectului general al portilor..

### A3. Pavimente si spatii verzi

Loturile care pastreaza pavimentele din piatra de rau vor pastra respectivul element de pavaj ca fiind original. Organizarea curtilor se va face cu urmarirea crearii unui spatiu pavat central si zone de plantatii in jurul cladirilor sau pentru decorarea gardurilor. Pe terenul ramas dupa executarea lucrarilor de constructii se va permite pavarea a 50% din suprafata si 50% va fi plantat.

Nu sunt admise pentru pavimente placile de beton turnate sau spatii asfaltate. Sunt admise pavimentele cu piatra cubica, suprafetele de pietris, suprafetele de pavele cu goluri pentru inierbare sau piatra naturala. Sunt permise amenajari care sa nu depaseasca inaltimea de 90 cm pe lot. Amenajari de tipul barbecue sunt admise doar in spatele cladirilor principale.

## **B. Realizarea constructiilor pe loturi**

### B1. Amplasarea cladirilor pe teren

POT maxim = 60% in conditiile incadrarii in limitele de aliniere din plansa anexa.

Fatada catre strada a cladirii nu va depasi doua treimi din deschiderea lotului catre strada.

Alinierea cladirilor principale catre strada si catre zonele pietonale sunt obligatorii in conformitate cu plansa anexa, pe o deschidere de minim 50% din latimea fatadei.

Nu se permite, desfiintarea, mutarea, demolarea partiala a cladirilor marcate ca fiind protejate. Extinderile acestor cladiri vor fi orientate in mod asemanator pe teren cu cele ale cladirilor initiale. In cazul in care ampena la sol a extinderilor depaseste, in cazul acestor cladiri POT-ul maxim prevaleaza ampena la sol admisa cf. plansa anexa.

### B2. Regimul de inaltime al cladirilor

Se stabileste CUT = 1.5

Regimul de inaltime nu va stabili numarul de nivele ci calculul inaltimii admise se va face in conformitate cu schema din plansa anexa. Cladirile din vecinatatea cladirilor marcate ca protejate vor avea cornisa la aceeasi inaltime cu cea a cladirilor protejate. Pentru fiecare cladire se va lua in considerare cladirea protejata cea mai apropiata pentru determinarea inaltimii. In functie de solutia aleasa se vor alege mansardarea cladirilor sau retragerile in terase. Pentru cladirile care nu se afla in directa relatie cu o cladire protejata (intre ele si cladirea protejata se afla o alta cladire care respecta conditiile de construire date) se ia in considerare doar unghiul de 45% pentru determinarea inaltimii admise fara a se mai lua in considerare si respectarea cornisei

Pentru stabilirea inaltimilor de referinta pentru cornisa se considera :

- pentru loturile in contact cu Curtea Domneasca, inaltimea zidului de incinta al Curtii
- pentru celelalte loturi cladirile marcate ca protejate, cele mai apropiate

Cand CUT admis depaseste regimul de inaltime rezultat din aplicarea schemei descrise va prevala regimul de inaltime.

### B2. Fundatii

La realizarea sapaturilor pentru fundarea unor cladiri noi se va asigura supravegherea arheologica. Se va prezenta la receptia cladirii un raport arheologic asupra descoperirilor eventuale. In cazul in care exista urme arheologice se vor lua masuri pentru conservarea-punerea lor in valoare. Aceasta masura se refera la caldirile cuprinse in zonele delimitate prin plansa anexa. din studiul de fundamentare de urbanism istoric.

### B3. Structuri

Pentru cladirile marcate ca fiind protejate in Zona Construita Protejata nu se admit consolidari care sa modifice fatadele si volumetria cladirii. Biroul de Urbanism va incuraja prin informare publica folosirea solutiilor de consolidare moderne utilizand fibra sau impaslitura de carbon, consolidarea zonelor de fundare cu spume epoxidice, etc. Se vor evita solutiile greoaie care sa inlocuiasca in totalitate structura de rezistenta a cladirii existente, solutii care deformeaza si mutileaza ireversibil cladirile protejate.

Pentru cladirile noi nu exista limitari in utilizarea diferitelor sisteme structurale inasa se va avea in vedere ca structurile metalice sau de beton armat care nu constituie in sine elemente de arta a constructiei sa nu fie lasate vizibile.

#### B4. Goluri si accese in cladiri ; elemente de inchidere

Pentru cladirile marcate ca fiind protejate in zona construita protejata nu se admit modificari ale golurilor de fereastră fata de situatia lor originala. Orice interventie va fi insotita de readucerea la forma initiala a golurilor de ferestre si usi, de redeschiderea prispelor la nivelul parterului si al etajului. Aceastase va realiza atat prin studiu comparativ cat si prin analiza zidariei decopertate la fata locului. Inlocuirea ferestrelor, daca se doreste montarea de ferestre cu geam termopan se va face cu elemente cu tocarie din lemn stratificat sau, in cazuri extreme cu ferestre cu tocuri ce imita culoarea lemnului. Ferestrele vor respecta desenul initial al elementelor originale.

Nu sunt admise usi metalice prefabricate sau usi din profile termopan. Usile vizibile catre strada se vor realiza din lemn, cu respectarea intocmai a desenului usilor originale sau cu refacerea unui desen de usa. Pentru usile interioare se propune realizarea lor tot din lemn.

Deschiderile suplimentare sunt admise doar pe fatadele oarbe sau din spate ale cladirilor, pentru cuplarea cu extinderile sau pentru realizarea de incaperi noi – servicii sanitare sau spatii tehnice.

Pentru cladirile noi sau neprotejate pentru fatadele vizibile dinspre strada se va pastra proportia plin- gol de la cladirile istorice adica un maxim de 1/6 gol/plin. Nu sunt admise pe fatadele vizibile catre spatiul public fatadele cortina.

#### B5. Volumetria sarpantelor, teraselor si acoperisurilor

La cladirile marcate ca fiind protejate nu se admit modificari ale sarpantelor sau volumetriei acoperisului decat pentru realizarea corpurilor de legatura, extinderi. Sunt admise, de asemenea, instalari de panouri solare cu boiler sau rezervor in interiorul casei, lumnatoare in planul acoperisului sau verticale pe o suprafata ce nu depaseste cumulativ 1/3 din suprafata pantei sudice a acoperisului.

La cladirile noi sau neprotejate sunt admise atat acoperiri in terasa cat si cu acoperis cu sarpanta. Pentru cladirile cu acoperis cu sarpanta nu sunt admise decat acoperisuri in patru pante. Sunt interzise acoperisurile in doua ape – « chalet elvetian » sau alte tipuri de pinioane sau triunghiuri in fatadele vizibile. Pe fatadele vizibile catre strada toate sageacurile si streasinile vor fi orizontale, eventual la nivele diferite dar in nici un caz inlinate.

Pentru acoperirile in terasa, ca o conditie minimala de incadrare in context se cere prezenta unor stresini false sau a unor terminatii orizontale la nivelul fiecarei terase/retrageri

Suprafata balcoanelor, logiilor cladirilor noi nu va depasi 1/10 din suprafata utila totala a cladirii si cele de pe fatada principala – situate eventual in consola peste domeniul public nu vor depasi 2mp.

#### B6. Finisajele cladirilor

##### Cladirile marcate ca fiind protejate

Finisarea peretilor exteriori se va face cu vopsele lavabile – ce permit evacuarea umiditatii din pereti (de altfel Biroul de Urbanism al Primariei va elabora un ghid de bune practici care va evidentia solutiile de eliminare a igrasiei din pereti prin introducerea de silicati in pereti – diverse metode – prin refacerea chimica a zidariilor de caramida si a coeziunii mortarelor, etc..). nu sunt admise decat culori pastelate cu nuante de alb de peste 80%.

Elementele de lemn nu vor fi vopsite ci doar baintuite si lacuite cu lacuri mate astfel incat, la final sa para invechite sau protejate cu materiale bituminoase « catranite »

Daca exista pe fatade elemente decorative din ceramica smaltuita sau nu acestea se vor lasa in culoarea naturala

Invelitoarea pe acoperis se va realiza din : sita, tigla solzi – emailata sau nu, tabla de cupru

solzi sau asezata cu falt orizontal – cu mimarea randurilor orizontale de sita.

Nu sunt admise invelitorile din tabla zincata, din prefabricate de tala ondulata sau cutata, invelitorile din materiale bituminoase de tipul tegola, prefabricate din azbest si alti inlocuitori

Nu sunt admise cosuri vizibile din tabla inoxidabila sau elemente prefabricate de beton aparent, netencuit.

#### Cladirile noi sau neprotejate

Nu se admite placarea fatadelor cu elemente de faianta – gresie care imita piatra sau alte desene. Se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate in stare naturala – piatra metal, lemn, ceramica cu conditia, pentru metal sa nu fie finisat stralucitor.. Pentru finisaje cu tencuieli sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proportie de alb mai mica de 80%. Sunt admise combinatii de culori cu indicarea lor stricta – cu mostre si studii de culoare in proiect – si respectarea intocmai in santier.

Pentru acoperisuri sunt admise aceleasi materiale ca in cazul cladirilor protejate. Suplimentar sunt admise acoperisuri de sticla – tip sera sau acoperite cu tabla plana, faltuita vopsita in culori care sa imite ceramica sau lemnul. Nu sunt admise culori din gama albastru, verde, rosu aprins, etc.

#### B7. Receptia lucrarilor de executie

Procesul verbal de incheiere a lucrarilor, in cazul cladirilor marcate ca fiind protejate va mentiona in mod specific ca arhitectul expert MCC care a supervizat lucrarea este de acord cu modul in care s-au realizat lucrarile. De asemenea, pentru lucrarile de extindere nu se vor considera incheiate lucrarile daca nu se va constata ca instalatiile de incalzire si electrice nu au fost amplasate in totalitatea cladirii – inclusiv corpul vechi, restaurat.

#### B8. Functiuni admise

In zona protejata nu sunt admise activitati si functiuni care pot dauna calitatii mediului construit. Astfel, in zona construita protejata sunt interzise activitati ca : vanzari en gros, depozite en-gros, magazine de materiale de constructii, magazine de consumabile si piese auto, service-uri si spalatorii auto, industrii altele decat manufacturiere, care sa implice prezenta unor utilaje si mijloace de transport de mari dimensiuni. De asemenea nu sunt admise birouri cu mai mult de 10 persoane sau care sa presupuna un public mai numeros decat 25 de persoane sau care sa impuna prezenta in zona a unui parc auto sau parcare special destinata ; in zona nu sunt admise functiuni de parcare, statii de vanzare a carburantilor auto ; sunt admise functiuni de locuire dar fara a se admite locuire colectiva de mai mult de patru unitati de locuire pe lot ; de asemeni sunt admise functiuni de magazine de mici dimensiuni, servicii curente, birouri individuale si cabinete.

Sunt strict interzise functiuni care presupun realizarea de suprafete de depozitare colectare a deseurilor re folosibile sau a deseurilor urbane.

Se va mentine functiunea principala a cladirilor din zona protejata la minim 80 % din suprafetele construite desfasurate. Sunt permise activitatile originale pentru care au fost destinate cladirile marcate ca fiind protejate.

#### B9. Firme si Reclame

In zona construita protejata, pe spatiile loturilor nu sunt admise reclame luminoase sau bannere. Pentru cladirile noi sau neprotejate sunt admise doar reclame fixe, asezate deasupra sau in lateralul usii principale de acces, sau a vitrinei, care sa informeze despre activitatea care se desfasoara in antru si/sau numele firmei. Nu se admite reclama oentru terti pe aceeasi suprafata.

Pentru cladirile marcate ca fiind protejate sunt admise numai reclame in bandou,

perpendicularare pefatada principala a casei, care nu vor depasi dimensiunile de H1m/A70cm

#### B10. Bransamente

Se vor prevedea in planul gardurilor, grupate, casete de bransament pentru electricitate, telefonie, internet si gaze. In zona construita protejata nu se vor admite bransamente aeriene pentru electricitate si retele de curenti slabi.

Tevile de alimentare cu gaze se vor instala obligatoriu ingropat cu respectarea masurilor de protectie necesare. Nu se va admite amplasarea pe fatade a cablurilor de telefonie, electricitate, etc. Nu se admite amplasarea antenelor parabolice decat la o distanta de minim 15m de aliniamentul lotului la strada.

### **C. Lucrari pe spatiile publice si retele edilitare**

#### C1. Pavimente

La refacerea suprafetelor pavate – strazi, trotuare se va urmari utilizarea materialelor naturale, piatra, klinker, etc. urmarindu-se eliminarea suprafetelor asfaltate in ZCP.

In sistematizarea verticala a strazilor se va urmari coborarea nivelului de calcare al strazii la cota definita ca fiind cota terenului natural original al cladirilor marcate ca protejate.

#### C2. Elemente de mobilier urban si publicitate

La modernizarea sistemului de iluminat public se vor inlocui stalpii prefabricati din Beton armat cu stalpi de fonta sau metalici, decorativi, de medie inaltime, max. 6m. Schimbarea stalpilor se va face unitar, pe segmente de strada in functie de impartirea descrisa in paragraful 3. Se va realiza un proiect de amplasare a mobilierului urban continand pozitii pentru stalpi de iluminat, tablouri electrice sau de telefonie, plantatii, panouri de avertizare asupra calitatii istorice si de zona protejata a zonei, cosuri de gunoi, banci, balustrade, semne de circulatie etc. Pe o raza de 50 de m in jurul cladirilor marcate ca fiind protejate nu sunt admise panouri de publicitate. Nu sunt admise in totalitate panouri publicitare cu ecrane tv, led, etc..

#### C3. Retele si bransamente

La modernizarea sistemelor de retele se va urmari :

- eliminarea retelei aeriene de alimentare cu gaze      stabilirea unor puncte de bransament gaze cu impact vizual minim
- eliminarea retelei aeriene de energie electrice, iluminat public, curenti slabi
- realizarea unor bransamente ingropate a retelei de colectoare de apa pluviala de pe acoperisurile cladirilor.

### **6. Propuneri de interventie**

Se propune realizarea unui PUZ care sa stabileasca nevoile de expropriere in zona Curtii Domnesti, a deschiderii parcului catre rau, etc. Acest PUZ va sta la baza unui concurs de arhitectura sau proiect de interventie unitara care sa analizeze si sa specifice statutul Parcului San Nicoara, reconstituirea sau nu a diverselor parti ale Curtii Domnesti, stabilirea unei strategii de turism in zona, etc..Prezentul regulament pune bazele acestui studiu prin reglementarea stricta a constructiilor pe zonele ce pot deveni potentiale deavoltari ale proiectului respectiv.

## **A. Organizarea loturilor**

### A1. Tipuri de constructii pe parcela

Pe loturile din Zona Construita Protejata pe care se afla cladiri marcate pentru a fi protejate nu se admit decat cladiri cu caracter definitiv, nu sunt admise cladiri temporare/provizorii sau cu structuri temporare(fara fundatii).

Pe loturile din Zona Construita Protejata, in limita alinierilor stabilite prin plansa anexata sunt permise cladiri cu caracter temporar daca ele nu adapostesc activitati de crestere a animalelor, nu genereaza noxe, zgomot sau alte inconveniente vecinatatilor ; aceste cladiri se vor amplasa cu fatada in spatele fatadei posterioare a cladirilor principale.

Dupa expirarea autorizatiei de functionare toate cladirile cu caracter temporar nu vor primi prelungire a perioadei de autorizare si se va cere realizarea unor cladiri cu caracter definitiv.

Nu se admite amplasarea in loturile din Zonele Construite Protejate a unor panouri publicitare comerciale, bannere sau alte semnalizari cu caracter comercial.

### A2. Imprejmuirea loturilor ; garduri, accese pe lot

Gardurile situate catre strada nu vor avea o inaltime mai mare de 1,5m dintre care 40 cm, soclu, plin si restul gardului va fi transparent in proportie de minim 50%. Materialele acceptate pentru finisarea gardurilor catre strada sunt lemn, piatra si imitatii din mozaic buciardat si tencuiala vopsita in culori de piatra naturala ; nu se vor folosi placari cu materiale ce imita piatra sau metalice.

In cazul in care se realizeaza elemente de zidarie sau beton, partile orizontale si soclul (40cm)se vor realiza din materiale rezistente la umezeala, murdarie, care sa poata fi usor curatate; daca se va dori realizarea unor acoperiri a partilor superioare aceasta se va face cu materiale de invelitoare traditionale – sita sau tigla ceramica

Imprejmuirile laterale ale loturilor se va face cu garduri cu soclu plin de pana la 40 cm si panouri de lemn sau plase metalice de pana la 2m care se vor imbraca in plante cataratoare. Vor fi pastrate pe langa aceste garduri zone de jardiniera de min 40cm latime pentru a permite dezvoltarea respectivelor plante. In situatia ca se vor realiza imprejmuiri laterale fara soclu acestea vor fi dublate de rigole care vor conduce apa din precipitatii in canalizarea pluviala a drumurilor publice sau in emisarii naturali.

Se vor prevedea cate un acces auto si unul pietonal pe lot. Nu se admit deschideri permanente ale loturilor catre domeniul public. Accesul auto si pietonal pot fi comune sau separate dar latimea totala a portilor cand sunt cuplate nu va depasi 3,5 m. Nu sunt admise porti acordeon sau alte tipuri de porti prefabricate sau din elemente diferite ca material, forma si aspect fata de gard. Sunt permise automatizari care sa nu dauneze aspectul general al portilor.

### A3. Pavimente si spatii verzi

Loturile care pastreaza pavimentele din piatra de rau vor pastra respectivul element de pavaj ca fiind original. Organizarea curtilor se va face cu urmarirea crearii unui spatiu pavat central si zone de plantatii in jurul cladirilor sau pentru decorarea gardurilor. Pe terenul ramas dupa executarea lucrarilor de constructii se va permite pavarea a 50% din suprafata si 50% va fi plantat.

Nu sunt admise pentru pavimente placile de beton turnate sau spatii asfaltate. Sunt admise pavimentele cu piatra cubica, suprafetele de pietris, suprafetele de pavele cu goluri pentru inierbare sau piatra naturala. Sunt permise amenajari care sa nu depaseasca inaltimea de 90 cm pe lot.

Amenajari de tipul barbecue sunt admise doar in spatele cladirilor principale.

## ***B. Realizarea constructiilor pe loturi***

### B1. Amplasarea cladirilor pe teren

POT maxim = 80% in conditiile incadrarii in limitele de aliniere din plansa anexa.

Fatada catre strada a cladirii nu va depasi doua treimi din deschiderea lotului catre strada.

Alinierea cladirilor principale catre strada sunt obligatorii in conformitate cu plansa anexa pe o deschidere de minim 50% din latimea fatadei.

Nu se permite desfiintarea, mutarea, demolarea partiala a cladirilor marcate ca fiind protejate. Extinderile acestor cladiri vor fi orientate in –mod asemanator pe teren cu cele ale cladirilor initiale. In cazul in care ampena la sol a extinderilor depaseste, in cazul acestor cladiri POT maxim prevaleaza ampena la sol admisa cf. plansa anexa.

### B2. Regimul de inaltime al cladirilor

Se stabileste CUT = 1.8

Regimul de inaltime nu va stabili numarul de nivele ci calculul inaltimii admise se va face in conformitate cu schema din plansa anexa. Cladirile din vecinatatea cladirilor marcate ca protejate vor avea cornisa la aceeasi inaltime cu cea a cladirilor protejate. Pentru fiecare cladire se va lua in considerare cladirea protejata cea mai apropiata pentru determinarea inaltimii. In functie de solutia aleasa se vor determina mansardarea cladirilor sau retragerile in terase. Pentru cladirile care nu se afla in directa relatie cu o cladire protejata (intre ele si cladirea protejata se afla o alta cladire care respecta conditiile de construire date) se ia in considerare doar unghiul de 45% pentru determinarea inaltimii admise fara a se mai lua in considerare si respectarea cornisei

Pentru stabilirea inaltimilor de referinta pentru cornisa se considera :

- in cazul Halei de Alimente cornisele luate in considerare vor fi cele ale cladirilor anexa, sau ale fronturilor de pe strada Decebal.

### B2. Fundatii

La realizarea sapaturilor pentru fundarea unor cladiri noi se va asigura supravegherea arheologica. Se va prezenta la receptia cladirii un raport arheologic asupra descoperirilor eventuale. In cazul in care exista urme arheologice se vor lua masuri pentru conservarea-punerea lor in valoare.

Aceasta masura se refera la cladirile cuprinse in zonele delimitate prin plansa anexa din studiul de fundamentare de urbanism istoric.

### B3. Structuri

Pentru cladirile marcate ca fiind protejate in Zona Construita protejata nu se admit consolidari care sa modifice fatadele si volumetria cladirii. Biroul de Urbanism va incuraja prin informare publica folosirea solutiilor de consolidare moderne utilizand fibra sau impaslitura de carbon, consolidarea zonelor de fundare cu spume epoxidice, etc. Se vor evita solutiile greoaie care sa inlocuiasca in totalitate structura de rezistenta a cladirii existente, solutii care deformeaza si mutileaza ireversibil cladirile.

Pentru cladirile noi nu exista limitari in utilizarea diferitelor sisteme structurale inasa se va avea in vedere ca structurile metalice sau de beton armat care nu constituie in sine elemente de arta a constructiei sa nu fie lasate vizibile.

#### B4. Goluri si accese in cladiri ; elemente de inchidere

Pentru cladirile marcate ca fiind protejate in zona construita protejata nu se admit modificari ale golurilor de fereastră fata de situatia lor originala. Orice interventie va fi insotita de readucerea la forma initiala a golurilor de ferestre si usi, de redeschiderea prispelor la nivelul parterului si al etajului. Aceasta se va realiza atat prin studiu comparativ cat si prin analiza zidariei decopertate la fata locului.

Inlocuirea ferestrelor, daca se doreste montarea de ferestre cu geam termopan se va face cu elemente cu tocarie din lemn stratificat sau, in cazuri extreme cu ferestre cu tocuri ce imita culoarea lemnului. Ferestrele vor respecta desenul initial al elementelor originale.

Nu sunt admise usi metalice prefabricate sau usi din profile termopan. Usile vizibile catre strada se vor realiza din lemn, cu respectarea intocmai a desenului urilor originale sau cu refacerea unui desen de usa. Pentru usile interioare se propune realizarea lor tot din lemn.

Deschiderile suplimentare sunt admise doar pe fatadele oarbe sau din spate ale cladirilor, pentru cuplarea cu extinderile sau pentru realizarea de incaperi noi – servicii sanitare sau spatii tehnice.

Pentru cladirile noi sau neprotejate pentru fatadele vizibile dinspre strada se va pastra proportia plin-gol de la cladirile istorice adica un maxim de 1/6 gol/plin. Nu sunt admise pe fatadele vizibile catre strada fatadele cortina.

#### B5. Volumetria sarpantelor, teraselor si acoperisurilor

La cladirile marcate ca fiind protejate nu se admit modificari ale sarpantelor sau volumetriei acoperisului decat pentru realizarea corpurilor de legatura, extinderi. Sunt admise, de asemenea, instalari de panouri solare cu boiler sau rezervor in interiorul casei, luminatoare in planul acoperisului sau verticale pe o suprafata ce nu depaseste cumulativ 1/3 din suprafata pantei sudice a acoperisului. La cladirile noi sau neprotejate sunt admise atat acoperiri in terasa cat si cu acoperis.

Pentru cladirile cu acoperis nu sunt admise decat acoperisuri in patru pante. Sunt interzise acoperisurile in doua ape –« chalet elvetian » sau alte tipuri de pinioane sau triunghiuri in fatadele vizibile. Pe fatadele vizibile catre strada toate sageacurile si streasinile vor fi orizontale, eventual la nivele diferite dar in nici un caz inlate.

Pentru acoperirile in terasa, ca o conditie minimala de incadrare in context se cere prezenta unor stresini false sau a unor terminatii orizontale la nivelul fiecarei terase/retrageri

Suprafata balcoanelor, logiilor cladirilor noi nu va depasi 1/10 din suprafata utila totala a cladirii si cele de pe fatada principala – situate eventual in consola peste domeniul public nu vor depasi 2mp.

#### B6. Finisajele cladirilor

##### Cladirile marcate ca fiind protejate

Finisarea peretilor exteriori se va face cu vopsele lavabile – ce permit evacuarea umiditatii din pereti (de altfel Biroul de Urbanism al Primariei va elabora un ghid de bune practici care va evidentia solutiile de eliminare a igrasiei din pereti prin introducerea de silicati in pereti – diverse metode – prin refacerea chimica a zidariilor de caramida si a coeziunii mortarelor, etc..). nu sunt admise decat culori pastelate cu nuante de alb de peste 80%.

Elementele de lemn nu vor fi vopsite ci doar baintuite si lacuite cu lacuri mate astfel incat, la final sa para invechite sau protejate cu materiale bituminoase « catranite »

Daca exista pe fatade elemente decorative din ceramica smaltuita sau nu acestea se vor lasa in culoarea naturala

Invelitoarea pe acoperis se va realiza din : sita, tigla solzi – emailata sau nu, tabla de cupru solzi sau asezata cu falt orizontal – cu mimarea randurilor orizontale de sita. Nu sunt admise invelitorile din tabla zincata, din prefabricate de tala ondulata sau cutata, invelitorile din materiale

bituminoase de tipul tegola, prefabricate din azbest și alți înlocuitori

Nu sunt admise cosuri vizibile din tabla inoxidabilă sau elemente prefabricate de beton aparent, netencuit.

#### Cladirile noi sau neprotejate

Nu se admite placarea fatadelor cu elemente de faianță – gresie care imită piatră sau alte desene. Se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lăuate în stare naturală – piatră metal, lemn, ceramică cu condiția, pentru metal să nu fie finisat strălucitor.

Pentru finisaje cu tencuieli sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proporție de alb mai mică de 80%. Sunt admise combinații de culori cu indicarea lor strictă – cu mostre și studii de culoare în proiect – și respectarea întocmai în șantier.

Pentru acoperisuri sunt admise aceleași materiale ca în cazul cladirilor protejate. Suplimentar sunt admise acoperisuri de sticlă – tip seră sau acoperite cu tablă plană, falcuită vopsită în culori care să imite ceramică sau lemnul. Nu sunt admise culori din gama albastru, verde, roșu aprins, etc.

#### B7. Receptia lucrarilor de executie

Procesul verbal de încheiere a lucrărilor, în cazul cladirilor marcate ca fiind protejate va menționa în mod specific ca arhitectul expert MCC care a supervizat lucrarea este de acord cu modul în care s-au realizat lucrările. De asemenea, pentru lucrările de extindere, nu se vor considera încheiate lucrările dacă nu se va constata ca instalațiile de încălzire și electrice nu au fost amplasate în totalitatea cladirii – inclusiv corpul vechi, restaurat.

#### B8. Functiuni admise

În zona protejată nu sunt admise activități și funcțiuni care pot dauna calității mediului construit. Astfel, în zona construită protejată sunt interzise activități ca : vânzări en gros, depozite en-gros, magazine de materiale de construcții, magazine de consumabile și piese auto, servicii și spalatorii auto, industrii altele decât manufacturiere, care să implice prezența unor utilaje și mijloace de transport de mari dimensiuni. De asemenea nu sunt admise birouri cu mai mult de 10 persoane sau care să presupună un public mai numeros decât 25 de persoane sau care să impună prezența în zona a unui parc auto sau parcare special destinată ; în zona nu sunt admise funcțiuni de parcare, stații de vânzare a carburanților auto ; sunt admise funcțiuni de locuire dar fără a se admite locuire colectivă de mai mult de patru unități de locuire pe lot ; de asemenea sunt admise funcțiuni de magazine de mici dimensiuni, servicii curente, birouri individuale și cabinete.

Sunt strict interzise funcțiuni care presupun realizarea de suprafețe de depozitare colectare a deșeurilor reutilizabile sau a deșeurilor urbane.

Sunt permise activitățile originare pentru care au fost destinate cladirile marcate ca fiind protejate.

#### B9. Firme si Reclame

În zona construită protejată, pe spațiile loturilor nu sunt admise reclame luminoase sau bannere. Pentru cladirile noi sau neprotejate sunt admise doar reclame fixe, așezate deasupra sau în lateralul ușii principale de acces, sau a vitrinei, care să informeze despre activitatea care se desfășoară înăuntru și/sau numele firmei. Nu se admite reclama oentru terți pe aceeași suprafață.

Pentru cladirile marcate ca fiind protejate sunt admise numai reclame în bandou, perpendiculare față de fațada principală a casei, care nu vor depăși dimensiunile de H1m/A70cm

#### B10. Bransamente

Se vor prevedea în planul gardurilor, grupate, casete de bransament pentru electricitate,

telefonie, internet si gaze. In zona construita protejata nu se vor admite bransamente aeriene pentru electricitate si retele de curenti slabi. Tevile de alimentare cu gaze se vor instala obligatoriu ingropat cu respectarea masurilor de protectie necesare. Nu se va admite amplasarea pe fatade a cablurilor de telefonie, electricitate, etc. Nu se admite amplasarea antenelor parabolice decat la o distanta de minim 15m de aliniamentul lotului la strada.

### ***C. Lucrari pe spatiile publice si retele edilitare***

#### C1. Pavimente

La refacerea suprafetelor pavate – strazi, trotuare se va urmari utilizarea materialelor naturale, piatra, klinker, etc. urmarindu-se eliminarea suprafetelor asfaltate in ZCP.

In sistematizarea verticala a strazilor se va urmari coborarea nivelului de calcare al strazii la cota definita ca fiind cota terenului natural originar al cladirilor marcate ca protejate.

#### C2. Elemente de mobilier urban si publicitate

La modernizarea sistemului de iluminat public se vor inlocui stalpii prefabricati din Beton armat cu stalpi de fonta sau metalici, decorativi, de medie inaltime, max. 6m. Schimbarea stalpilor se va face unitar, pe segmente de strada in functie de impartirea descrisa in paragraful 3.

Se va realiza un proiect de amplasare a mobilierului urban continand pozitii pentru stalpi de iluminat, tablouri electrice sau de telefonie, plantatii, panouri de avertizare asupra calitatii istorice si de zona protejata a zonei, cosuri de gunoi, banci, balustrade, semne de circulatie etc. Pe o raza de 50 de m in jurul cladirilor marcate ca fiind protejate nu sunt admise panouri de publicitate. Nu sunt admise in totalitate panouri publicitare cu ecrane tv, led, etc.. Pentru a tempera efectul neplacut al alturarii imobilelor de loouit din perioada comunista de cladirile protejate se va proiecta amplasarea unor aliniamente suplimentare de arbori si completarea celor existente.

#### C3. Retele si bransamente

La modernizarea sistemelor de retele se va urmari :

- eliminarea retelei aeriene de alimentare cu gaze
- stabilirea unor puncte de bransament gaze cu impact vizual minim
- eliminarea retelei aeriene de energie electrice, iluminat public, curenti slabi
- realizarea unor bransamente ingropate a retelei de colectoare de apa pluviala de pe acoperisurile cladirilor.

### ***D. Propuneri de interventie***

Se propun trei PUZ de interventie pentru zona astfel incat sa se poata defini caracterul specific pentru fiecare strada in parte

1. PUZ Hala de Alimente va stabili extinderea zonei de piata atat fixa cat si volanta in zona si relatia cu strada Decebal ; va restructura cladirile adiacente Halei astfel incat ele sa poata fi utilizarta in aceeasi masura ca si hala ca spatii comerciale ; va defini destinatia si arhitectura frontului de cladiri opus Halei, pe strada Decebal

2. PUZ strada Negru Voda va stabili in urma unui studiu de trafic posibilitatea inchiderii respectivului segment de strada pentru circulatia auto si transformarea sa in zona

pietonală ; va stabili detalii despre modul de utilizare a curții hanurilor și a caselor de pe stradă ; va defini strategii de recuperare și restaurare a clădirilor din zonă

3. PUZ strada Traian va stabili modul de amenajare și destinația vadului străzii și relația cu paraul, destinația și frontul străzii pe latura paraului ; se va studia oportunitatea mutării școlii regele Carol 1 într-o zonă unde i se pot asigura dotări și conversia clădirii existente într-o funcțiune publică.

**ZCP 8 - Pod peste Argeș - reglementări specifice conform studiului de urbanism istoric – POTmaxim - 60% - CUT maxim – 1,8.**

## **A. Organizarea loturilor**

### A1. Tipuri de construcții pe parcelă

Pe loturile din Zona Construită protejată pe care se află clădiri marcate pentru a fi protejate nu se admit decât clădiri cu caracter definitiv, nu sunt admise clădiri temporare sau cu structuri temporare

Pe loturile din Zona Construită Protejată, în limita alinierilor stabilite prin planșa anexată sunt permise clădiri cu caracter temporar dacă ele nu adapostesc activități de creștere a animalelor, nu creează noxe, zgomot sau alte inconveniente vecinătăților ; aceste clădiri se vor amplasa cu fatada în spatele fatadei posterioare a clădirilor principale.

După expirarea autorizației de funcționare toate clădirile cu caracter temporar nu vor primi prelungire a perioadei de autorizare și se va cere realizarea unor clădiri cu caracter definitiv.

Nu se admite amplasarea în loturile din Zonele Construite Protejate a unor panouri publicitare

### A2. Imprejmuirea loturilor ; garduri, accese pe lot

Gardurile situate către stradă nu vor avea o înălțime mai mare de 1,5m dintre care 40 cm, soclu, plin și restul gardului va fi transparent în proporție de minim 50%. Materialele acceptate pentru finisarea gardurilor către stradă sunt lemn, piatră și imitații din mozaic buciardat și tencuială vopsită în culori de piatră naturală ; nu se vor folosi placări cu materiale ce imită piatră sau metalice.

În cazul în care se realizează elemente de zidărie sau beton, părțile orizontale și soclul (40cm) se vor realiza din materiale rezistente la umezeală, murdărie, care să poată fi ușor curățate ; dacă se va dori realizarea unor acoperiri a părților superioare aceasta se va face cu materiale de învelitoare tradiționale – sită sau țiglă ceramică

Imprejmuirile laterale ale loturilor se va face cu garduri cu soclu plin de până la 40 cm și panouri de lemn sau plase metalice de până la 2m care se vor îmbrăca în plante cataratoare. Vor fi pastrate pe lângă aceste garduri zone de jardinieră de min 40cm lățime pentru a permite dezvoltarea respectivelor plante.

Se vor prevedea câte un acces auto și unul pietonal pe lot. Nu se admit deschideri permanente ale loturilor către domeniul public. Accesul auto și pietonal pot fi comune sau separate dar lățimea

totala a portilor nu va depasi 3,5 m. Nu sunt admise porti acordeon sau alte tipuri de porti prefabricate sau din elemente diferite ca material, forma si aspect fata de gard. Sunt permise automatizari care sa nu dauneze aspectul general al gardului si portilor.

### A3. Pavimente si spatii verzi

Loturile care pastreaza pavimentele din piatra de rau vor pastra respectivul element de pavaj ca fiind original. Organizarea curtilor se va face cu urmarirea crearii unui spatiu pavat central si zone de plantatii in jurul cladirilor sau pentru decorarea gardurilor. Pe terenul ramas dupa executarea lucrarilor de constructii se va permite pavarea a 50% din suprafata si 50% va fi plantat.

Nu sunt admise pentru pavimente placile de beton turnate sau spatii asfaltate. Sunt admise pavimentele cu piatra cubica, suprafetele de pietris, suprafetele de pavele cu goluri pentru inierbare sau piatra naturala. Sunt permise amenajari care sa nu depaseasca inaltimea de 90 cm pe lot. Amenajari de tipul barbecue sunt admise doar in spatele cladirilor principale

## **B. Realizarea constructiilor pe loturi**

### B1. Amplasarea cladirilor pe teren

POT maxim = 60% in conditiile incadrarii in limitele de aliniere din plansa anexa.

Fatada catre strada a cladirii nu va depasi doua treimi din deschiderea lotului catre strada.

Alinierele cladirilor principale catre strada sunt obligatorii in conformitate cu plansa anexa. pe o deschidere de minim 50% din latimea fatadei.

Nu se permite desfiintarea, mutarea, demolarea partiala a cladirilor marcate ca fiind protejate.

Extinderile acestor cladiri vor fi orientate in mod asemanator pe teren cu cele ale cladirilor initiale. In cazul in care ampena la sol a extinderilor depaseste, in cazul acestor cladiri POT maxim prevaleaza ampena la sol admisa cf. plansa anexa.

### B2. Regimul de inaltime al cladirilor

Se stabileste CUT = 1.8

Regimul de inaltime nu va stabili numarul de nivele ci calculul inaltimii admise se va face in conformitate cu schema din plansa anexa. Cladirile din vecinatatea cladirilor marcate ca protejate vor avea cornisa la aceeasi inaltime cu cea a cladirilor protejate. Pentru fiecare cladire se va lua in considerare cladirea protejata cea mai apropiata pentru determinarea inaltimii. In functie de solutia aleasa se vor determina mansardarea cladirilor sau retragerile in terase. Pentru cladirile care nu se afla in directa relatie cu o cladire protejata (intre ele si cladirea protejata se afla o alta cladire care respecta conditiile de construire date) se ia in considerare doar unghiul de 45% pentru determinarea inaltimii admise fara a se mai lua in considerare si respectarea cornisei

### B2. Fundatii

La realizarea sapaturilor pentru fundarea unor cladiri noi se va asigura supravegherea arheologica. Se va prezenta la receptia cladirii un raport arheologic asupra descoperirilor eventuale. In cazul in care exista urme arheologice se vor lua masuri pentru conservarea-punerea lor in valoare.

Aceasta masura se refera la caldirile cuprinse in zonele delimitate prin plansa anexa din studiul de urbanism istoric.

### B3. Structuri

Pentru cladirile marcate ca fiind protejate in Zona Construita protejata nu se admit consolidari care sa modifice fatadele si volumetria cladirii. Biroul de Urbanism va incuraja prin informare publica folosirea solutiilor de consolidare moderne utilizand fibra sau impaslitura de carbon, consolidarea zonelor de fundare cu spume epoxidice, etc. Se vor evita solutiile greoaie care sa inlocuiasca in totalitate structura de rezistenta a cladirii existente, solutii care deformeaza si mutileaza ireversibil cladirile protejate.

Pentru cladirile noi nu exista limitari in utilizarea diferitelor sisteme structurale inasa se va avea in vedere ca structurile metalice sau de beton armat care nu constituie in sine elemente de arta a constructiei sa nu fie lasate vizibile.

### B4. Goluri si accese in cladiri ; elemente de inchidere

Pentru cladirile marcate ca fiind protejate in zona construita protejata nu se admit modificari ale golurilor de fereastră fata de situatia lor originala. Orice interventie va fi insotita de readucerea la forma initiala a golurilor de ferestre si usi, de redeschiderea prispelor la nivelul parterului si al etajului. Aceasta se va realiza atat prin studiu comparativ cat si prin analiza zidariei decopertate la fata locului

Inlocuirea ferestrelor, daca se doreste montarea de ferestre cu geam termopan se va face cu elemente cu tocarie din lemn stratificat sau, in cazuri extreme cu ferestre cu tocuri ce imita culoarea lemnului. Ferestrele vor respecta desenul initial al elementelor originale. In cazul cladirilor industriale ale garii, daca exista tocarie metalica ea va fi inlocuita cu tocarie de aluminiu sau va fi dublata de ferestre cu geam termopan.

Nu sunt admise usi metalice prefabricate sau usi din profile termopan. Usile vizibile catre strada se vor realiza din lemn, cu respectarea intocmai a desenului urilor originale sau cu refacerea unui desen de usa. Pentru usile interioare se propune realizarea lor tot din lemn.

Deschiderile suplimentare sunt admise doar pe fatadele oarbe sau din spate ale cladirilor, pentru cuplarea cu extinderile sau pentru realizarea de incaperi noi – servicii sanitare sau spatii tehnice.

Pentru cladirile noi sau neprotejate pentru fatadele vizibile dinspre strada se va pastra proportia plin- gol de la cladirile istorice adica un maxim de 1/5 gol/plin. Nu sunt admise pe fatadele vizibile catre strada fatadele cortina.

### B5. Volumetria sarpantelor, teraselor si acoperisurilor

La cladirile marcate ca fiind protejate nu se admit modificari ale sarpantelor sau volumetriei acoperisului decat pentru realizarea corpurilor de legatura, extinderi. Sunt admise, de asemenea, instalari de panouri solare cu boiler sau rezervor in interiorul casei, luminatoare in planul acoperisului sau verticale pe o suprafata ce nu depaseste cumulativ 1/3 din suprafata pantei sudice a acoperisului.

La cladirile noi sau neprotejate sunt admise atat acoperiri in terasa cat si cu acoperis. Pentru cladirile cu acoperis nu sunt admise decat acoperisuri in patru pante. Sunt interzise acoperisurile in doua ape –« chalet elvetian » sau alte tipuri de pinioane sau triunghiuri in fatadele vizibile. Pe fatadele vizibile catre strada toate sageacurile si streasinile vor fi orizontale, eventual la nivele diferite dar in nici un caz inlinate.

Pentru acoperirile in terasa, ca o conditie minimala de incadrare in context se cere prezenta unor stresini false sau a unor terminatii orizontale la nivelul fiecarei terase/retrageri

Suprafata balcoanelor, logiilor cladirilor noi nu va depasi 1/10 din suprafata utila totala a cladirii si cele de pe fatada principala – situat eventual in consola peste domeniul public nu vor depasi 2mp.

## B6. Finisajele cladirilor

### Cladirile marcate ca fiind protejate

Finisarea peretilor exteriori se va face cu vopsele lavabile – ce permit evacuarea umiditatii din pereti (de altfel Biroul de Urbanism al Primariei va elabora un ghid de bune practici care va evidentia solutiile de eliminarea a igrasiei din pereti prin introducerea de silicati in pereti – diverse metode – prin refacerea chimica a zidariilor de caramida si a coeziunii mortarelor, etc..). nu sunt admise decat culori pastelate cu nuante de alb de peste 80%.

Elementele de lemn nu vor fi vopsite ci doar baltuite si lacuite cu lacuri mate astfel incat, la final sa para invechite sau protejate cu materiale bituminoase « catranite »

Daca exista pe fatade elemente decorative din ceramica smaltuita sau nu acestea se vor lasa in culoarea naturala

Invelitoarea pe acoperis se va realiza din : sita, tigla solzi – emailata sau nu sau tabla de cupru solzi sau asezata cu falt orizontal – cu mimarea randurilor orizontale de sita. Nu sunt admise invelitorile din tabla zincata, din prefabricate de tala ondulata sau cutata, invelitorile din materiale bituminoase de tipul tegola, prefabricate din azbest si alti inlocuitori

Nu sunt admise cosuri vizibile din tabla inoxidabila sau elemente prefabricate de beton aparent, netencuit.

### Cladirile noi sau neprotejate

Nu se admite placarea fatadelor cu elemente de faianta – gresie care imita piata sau alte desene. Se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate in stare naturala – piatra metal, lemn, ceramica cu conditia, pentru metal sa nu fie finisat stralucitor.. Pentru finisaje cu tencuieli sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proportie de alb mai mica de 80%. Sunt admise combinatii de culori cu indicarea lor stricta – cu mostre si studii de culoare in proiect – si respectarea intocmai in santier.

Pentru acoperisuri sunt admise aceleasi materiale ca in cazul cladirilor protejate. Suplimentar sunt admise acoperisuri de sticla – tip sera sau acoperite cu tabla plana, faltuita vopsita in culori care sa imite ceramica sau lemnul. Nu sunt admise culori din gama albastru, verde, rosu aprins, etc.

## B7. Receptia lucrarilor de executie

Procesul verbal de incheiere a lucrarilor, in cazul cladirilor marcate ca fiind protejate va mentiona in mod specific ca arhitectul expert MCC care a supervizat lucrarea este de acord cu modul in care s-au realizat lucrarile. De asemenea, pentru lucrarile de extindere se va urmari nu se vor considera incheiate lucrarile daca nu se va constata ca instalatiile de incalzire si electrice nu au fost amplasate in totalitatea cladirii – inclusiv corpul vechi, restaurat.

## B8. Functiuni admise

In zona protejata nu sunt admise activitati si functiuni care pot dauna calitatii mediului construit. Astfel, in zona construita protejata sunt interzise activitati ca : vanzari en gros, depozite en gros, magazine de materiale de constructii, magazine de consumabile si piese auto, service-uri si

spalatorii auto, industrii altele decat manufacturiere, care sa implice prezenta unor utilaje si mijloace de transport de mari dimensiuni. De asemenea nu sunt admise birouri cu mai mult de 10 persoane sau care sa presupuna un public mai numeros decat 25 de persoane sau care sa impuna prezenta in zona a unui parc auto sau parcare special destinata ; in zona nu sunt admise functiuni de parcare, statii de vanzare a carburantilor auto ; sunt admise functiuni de locuire dar fara a se admite locuire colectiva de mai mult de patru unitati de locuire pe lot ; de asemeni sunt admise functiuni de magazine de mici dimensiuni, servicii curente, birouri individuale si cabinete.

Sunt strict interzise functiuni care presupun realizarea de suprafete de depozitare colectare a deseurilor refolosibile sau a deseurilor urbane.

Sunt permise activitatile originare pentru care au fost destinate cladirile marcate ca fiind protejate

#### B9. Firme si Reclame

In zona construita protejata, pe spatiile loturilor nu sunt admise reclame luminoase sau bannere. Pentru cladirile noi sau neprotejate sunt admise doar reclame fixe, asezate deasupra sau in lateralul usii principale de acces, sau a vitrinei, care sa informeze despre activitatea care se desfasoara inaintea si/sau numele firmei. Nu se admite reclama pentru terti pe aceeasi suprafata.

Pentru cladirile marcate ca fiind protejate sunt admise numai reclame in bandou, perpendiculare pe fatada principala a casei, care nu vor depasi dimensiunile de H1m/A70cm

#### B10. Bransamente

Se vor prevedea in planul gardurilor, grupate, casete de bransament pentru electricitate, telefonie, internet si gaze. In zona construita protejata nu se vor admite bransamente aeriene pentru electricitate si retele de curenti slabi. Tevile de alimentare cu gaze se vor instala obligatoriu ingropat cu respectarea masurilor de protectie necesare. Nu se va admite amplasarea pe fatade a cablurilor de telefonie, electricitate, etc. Nu se admite amplasarea antenelor parabolice decat la o distanta de minim 15m de aliniamentul lotului la strada.

### **C. Lucrari pe spatiile publice si retele edilitare**

#### C1. Pavimente

La refacerea suprafetelor pavate – strazi, trotuare se va urmari utilizarea materialelor naturale, piatra, klinker, etc. urmarindu-se eliminarea suprafetelor asfaltate in ZCP.

In sistematizarea verticala a strazilor se va urmari coborarea nivelului de calcare al strazii la cota definita ca fiind cota terenului natural originar al cladirilor marcate ca protejate.

#### C2. Elemente de mobilier urban si publicitate

La modernizarea sistemului de iluminat public se vor inlocui stalpii prefabricati din Beton armat cu stalpi de fonta sau metalici, decorativi, de medie inaltime, max. 6m. Schimbarea stalpilor se va face unitar, pe segmente de strada in functie de impartirea descrisa in paragraful 3. Se va realiza un proiect de amplasare a mobilierului urban continand pozitii pentru stalpi de iluminat, tablouri electrice sau de telefonie, plantatii, panouri de avertizare asupra calitatii istorice si de zona protejata a zonei, cosuri de gunoi, banci, balustrade, semne de circulatie etc. Pe o raza de 50 de m in jurul cladirilor marcate ca fiind protejate nu sunt admise panouri de publicitate. Nu sunt admise in

totalitate panouri publicitare cu ecrane tv, led, etc.. Pentru a tempera efectul neplacut al alturarii imobilelor de loouit din perioada comunista de cladirile protejate se va proiecta amplasarea unor aliniamente suplimentare de arbori si completarea celor existente.

### C3. Retele si bransamente

La modernizarea sistemelor de retele se va urmari :

- eliminarea retelei aeriene de alimentare cu gaze
- stabilirea unor puncte de bransament gaze cu impact vizual minim
- eliminarea retelei aeriene de energie electrice, iluminat public, curenti slabi
- realizarea unor bransamente ingropate a retelei de colectoare de apa pluviala de pe acoperisurile cladirilor.

### **D.Propuneri de interventie**

Se propune PUZ pentru redefinirea zonelor de pe malul raului si zonele caii ferate cu :

- realizarea unei cai de acces – pietonale si ciclo – pe axul fostei caii ferate industriale , care sa permita legarea zonelor verzi ale orasului prin aceasta pana verde.
- amplasarea unei cladiri punctuale, inalte profitand de geometria speciala a accesului la pod
- definirea unei piete pietonale separate de intersectia auto, care sa faca mai usor de utilizat zona de trecere intre pod si intersectie auto.
- In eventualitatea reconversiei vechii mori Argpan aceasta poate fi inclusa in PUZ-ul descris mai sus.

**ZCP9 - Gara - reglementari specifice conform studiului de urbanism istoric – POTmaxim - 60% - CUT maxim – 1,8**

### **A. Organizarea loturilor**

#### A1. Tipuri de constructii pe parcela

Pe loturile din Zona Construita protejata pe care se afla cladiri marcate pentru a fi protejate nu se admit decat cladiri cu caracter definitiv, nu sunt admise cladiri temporare sau cu structuri temporare.

Pe loturile din Zona Construita Protejata, in limita alinierilor stabilite prin plansa anexata sunt permise cladiri cu caracter temporar daca ele nu adapostesc activitati de crestere a animalelor, nu gcreaza noxe, zgomot sau alte inconveniente vecinatatilor ; aceste cladiri se vor amplasa cu fatada in spatele fatadei posterioare a cladirilor principale.

Dupa expirarea autorizatiei de functionare toate cladirile cu caracter temporar nu vor primi prelungire a perioadei de autorizare si se va cere realizarea unor cladiri cu caracter definitiv.

Nu se admite amplasarea in loturile din Zonele Construite Protejate a unor panouri publicitare comerciale, bannere sau alte semnalizari cu caracter comercial.

### A2. Imprejmuirea loturilor ; garduri, accese pe lot

Gardurile situate catre strada nu vor avea o inaltime mai mare de 1,5m dintre care 40 cm, soclu, plin si restul gardului va fi transparent in proportie de minim 50%. Materialele acceptate pentru finisarea gardurilor catre strada sunt lemn, piatra si imitatii din mozaic buciardat si tencuiala vopsita in culori de piatra naturala ; nu se vor folosi placari cu materiale ce imita piatra sau metalice.

In cazul in care se realizeaza elemente de zidarie sau beton, partile orizontale si soclul (40cm) se vor realiza din materiale rezistente la umezeala, murdarie, care sa poata fi usor curatate ; daca se va dori realizarea unor acoperiri a partilor superioare aceasta se va face cu materiale de invelitoare traditionale – sita sau tigla ceramica

Imprejmuirile laterale ale loturilor se va face cu garduri cu soclu plin de pana la 40 cm si panouri de lemn sau plase metalice de pana la 2m care se vor imbraca in plante cataratoare. Vor fio pastrate pe langa aceste garduri zone de jardiniera de min 40cm latime pentru a permite dezvoltarea respectivelor plante.

Se vor prevedea cate un acces auto si unul pietonal pe lot. Nu se admit deschideri permanente ale loturilor catre domeniul public. Accesul auto si pietonal pot fi comune sau separate dar latimea totala a portilor nu va depasi 3,5 m. Nu sunt admise porti acordeon sau alte tipuri de porti prefabricate sau din elemente diferite ca material, forma si aspect fata de gard. Sunt permise automatizari care sa nu dauneze aspectul general al gardului si portilor.

### A3. Pavimente si spatii verzi

Loturile care pastreaza pavimentele din piatra de rau vor pastra respectivul element de pavaj ca fiind original. Organizarea curtilor se va face cu urmarirea crearii unui spatiu pavat central si zone de plantatii in jurul cladirilor sau pentru decorarea gardurilor. Pe terenul ramas dupa executarea lucrarilor de constructii se va permite pavarea a 50% din suprafata si 50% va fi plantat.

Nu sunt admise pentru pavimente placile de beton turnate sau spatii asfaltate. Sunt admise pavimentele cu piatra cubica, suprafetele de pietris, suprafetele de pavele cu goluri pentru inierbare sau piatra naturala. Sunt permise amenajari care sa nu depaseasca inaltimea de 90 cm pe lot. Amenajari de tipul barbecue sunt admise doar in spatele cladirilor principale

## **B. Realizarea constructiilor pe loturi**

### B1. Amplasarea cladirilor pe teren

POT maxim = 60% in conditiile incadrarii in limitele de aliniere din plansa anexa.

Fatada catre strada a cladirii nu va depasi doua treimi din deschiderea lotului catre strada.

Alinierile cladirilor principale catre strada sunt obligatorii in conformitate cu plansa anexa pe o deschidere de minim 50% din latimea fatadei.

Nu se permite desfiintarea, mutarea, demolarea partiala a cladirilor marcate ca fiind protejate. Extinderile acestor cladiri vor fi orientate in mod asemanator pe teren cu cele ale cladirilor initiale. In cazul in care ampenta la sol a extinderilor depaseste, in cazul acestor cladiri POT maxim prevaleaza ampenta la sol admisa cf. plansa anexa.

### B2. Regimul de inaltime al cladirilor

Se stabileste CUT = 1,8

Regimul de inaltime nu va stabili numarul de nivele ci calculul inaltimei admise se va face in conformitate cu schema din plansa anexa. Cladirile din vecinatatea cladirilor marcate ca protejate vor avea cornisa la aceeasi inaltime cu cea a cladirilor protejate. Pentru fiecare cladire se va lua in considerare cladirea protejata cea mai apropiata pentru determinarea inaltimei. In functie de solutia aleasa se vor determina mansardarea cladirilor sau retragerile in terase. Pentru cladirile care nu se afla in directa relatie cu o cladire protejata (intre ele si cladirea protejata se afla o alta cladire care respecta conditiile de construire date) se ia in considerare doar unghiul de 45% pentru determinarea inaltimei admise fara a se mai lua in considerare si respectarea cornisei

Pentru stabilirea modului de calcul al cornisei cladirilor se va lua in considerare :

- pentru latura dinspre gara a strazii 1 Mai, cornisa corpului principal al garii
- pentru latura opusa garii o inaltime de 10m fata denivelul strazii ( nu fata de cota terenului natural, astfel se va respecta cornisa terenului natural si se va permite existenta unei terase construite superioare.
- pentru strada Noroceea se va lua in considerare cornisa cladirilor marcate ca fiind protejate

## B2. Fundatii

La realizarea sapaturilor pentru fundarea unor cladiri noi se va asigura supravegherea arheologica. Se va prezenta la receptia cladirii un raport arheologic asupra descoperirilor eventuale. In cazul in care exista urme arheologice se vor lua masuri pentru conservarea-punerea lor in valoare.

Aceasta masura se refera la caldirile cuprinse in zonele delimitate prin plansa anexa din studiul de urbanism istoric.

## B3. Structuri

Pentru cladirile marcate ca fiind protejate in Zona Construita protejata nu se admit consolidari care sa modifice fatadele si volumetria cladirii. Biroul de Urbanism va incuraja prin informare publica folosirea solutiilor de consolidare moderne utilizand fibra sau impaslitura de carbon, consolidarea zonelor de fundare cu spume epoxidice, etc. Se vor evita solutiile greoaie care sa inlocuiasca in totalitate structura de rezistenta a cladirii existente, solutii care deformeaza si mutileaza ireversibil cladirile protejate.

Pentru cladirile noi nu exista limitari in utilizarea diferitelor sisteme structurale inasa se va avea in vedere ca structurile metalice sau de beton armat care nu constituie in sine elemente de arta a constructiei sa nu fie lasate vizibile.

## B4. Goluri si accese in cladiri ; elemente de inchidere

Pentru cladirile marcate ca fiind protejate in zona construita protejata nu se admit modificari ale golurilor de fereastră fata de situatia lor originala. Orice interventie va fi insotita de readucerea la forma initiala a golurilor de ferestre si usi, de redeschiderea prispelor la nivelul parterului si al etajului. Aceasta se va realiza atat prin studiu comparativ cat si prin analiza zidariei decopertate la fata locului.

Inlocuirea ferestrelor, daca se doreste montarea de ferestre cu geam termopan se va face cu elemente cu tocarie din lemn stratificat sau, in cazuri extreme cu ferestre cu tocure ce imita culoarea lemnului. Ferestrele vor respecta desenul initial al elementelor originale. In cazul caldirilor industriale ale garii, daca exista tocarie metalica ea va fi inlocuita cu tocarie de aluminiu sau va fi

dublata de ferestre cu geam termopan.

Nu sunt admise usi metalice prefabricate sau usi din profile termopan. Usile vizibile catre strada se vor realiza din lemn, cu respectarea intocmai a desenului urilor originale sau cu refacerea unui desen de usa. Pentru usile interioare se propune realizarea lor tot din lemn.

Deschiderile suplimentare sunt admise doar pe fatadele oarbe sau din spate ale cladirilor, pentru cuplarea cu extinderile sau pentru realizarea de incaperi noi – servicii sanitare sau spatii tehnice.

Pentru cladirile noi sau neprotejate pentru fatadele vizibile dinspre strada se va pastra proportia plin- gol de la cladirile istorice adica un maxim de 1/5 gol/plin. Nu sunt admise pe fatadele vizibile catre strada fatadele cortina.

#### B5. Volumetria sarpantelor, teraselor si acoperisurilor

La cladirile marcate ca fiind protejate nu se admit modificari ale sarpantelor sau volumetriei acoperisului decat pentru realizarea corpurilor de legatura, extinderi. Sunt admise, de asemenea, instalari de panouri solare cu boiler sau rezervor in interiorul casei, luminatoare in planul acoperisului sau verticale pe o suprafata ce nu depaseste cumulativ 1/3 din suprafata pantei sudice a acoperisului.

La cladirile noi sau neprotejate sunt admise atat acoperiri in terasa cat si cu acoperis. Pentru cladirile cu acoperis nu sunt admise decat acoperisuri in patru pante. Sunt interzise acoperisurile in doua ape – « chalet elvetian » sau alte tipuri de pinioane sau triunghiuri in fatadele vizibile. Pe fatadele vizibile catre strada toate sageacurile si streasinile vor fi orizontale, eventual la nivele diferite dar in nici un caz inlinate.

Pentru acoperirile in terasa, ca o conditie minimala de incadrare in context se cere prezenta unor stresini false sau a unor terminatii orizontale la nivelul fiecarei terase/retrageri

Suprafata balcoanelor, logiilor cladirilor noi nu va depasi 1/10 din suprafata utila totala a cladirii si cele de pe fatada principala – situate eventual in consola peste domeniul public nu vor depasi 2mp.

#### B6. Finisajele cladirilor

##### Cladirile marcate ca fiind protejate

Finisarea peretilor exteriori se va face cu vopsele lavabile – ce permit evacuarea umiditatii din pereti (de altfel Biroul de Urbanism al Primariei va elabora un ghid de bune practici care va evidentia solutiile de eliminare a igrasiei din pereti prin introducerea de silicati in pereti – diverse metode – prin refacerea chimica a zidariilor de caramida si a coeziunii mortarelor, etc..). nu sunt admise decat culori pastelate cu nuante de alb de peste 80%.

Elementele de lemn nu vor fi vopsite ci doar baintuite si lacuite cu lacuri mate astfel incat, la final sa para inechitate sau protejate cu materiale bituminoase « catranite »

Daca exista pe fatade elemente decorative din ceramica smaltuita sau nu acestea se vor lasa in culoarea naturala

Invelitoarea pe acoperis se va realiza din : sita, tigla solzi – emailata sau nu sau tabla de cupru solzi sau asezata cu falt orizontal – cu mimarea randurilor orizontale de sita. Nu sunt admise invelitorile din tabla zincata, din prefabricate de tala ondulata sau cutata, invelitorile din materiale bituminoase de tipul tegola, prefabricate din azbest si alti inlocuitori

Nu sunt admise cosuri vizibile din tabla inoxidabila sau elemente prefabricate de beton

aparent, netencuit.

#### Cladirile noi sau neprotejate

Nu se admite placarea fatadelor cu elemente de faianta – gresie care imita piata sau alte desene. Se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate in stare naturala – piatra metal, lemn, ceramica cu conditia, pentru metal sa nu fie finisat stralucitor.. Pentru finisaje cu tencuieli sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proportie de alb mai mica de 80%. Sunt admise combinatii de culori cu indicarea lor stricta – cu mostre si studii de culoare in proiect – si respectarea intocmai in santier.

Pentru acoperisuri sunt admise aceleasi materiale ca in cazul cladirilor protejate. Suplimentar sunt admise acoperisuri de sticla – tip sera sau acoperite cu tabla plana, faltuita vopsita in culori care sa imite ceramica sau lemnul. Nu sunt admise culori din gama albastru, verde, rosu aprins, etc.

#### B7. Receptia lucrarilor de executie

Procesul verbal de incheiere a lucrarilor, in cazul cladirilor marcate ca fiind protejate va mentiona in mod specific ca arhitectul expert MCC care a supervizat lucrarea este de acord cu modul in care s-au realizat lucrarile. De asemenea, pentru lucrarile de extindere se va urmari nu se vor considera incheiate lucrarile daca nu se va constata ca instalatiile de incalzire si electrice nu au fost amplasate in totalitatea cladirii – inclusiv corpul vechi, restaurat.

#### B8. Functiuni admise

In zona protejata nu sunt admise activitati si functiuni care pot dauna calitati mediului construit. Astfel, in zona construita protejata sunt interzise activitati ca : vanzari en gros, depozite en-gros, magazine de materiale de constructii, magazine de consumabile si piese auto, service-uri si spalatorii auto, industrii altele decat manufacturiere, care sa implice prezenta unor utilaje si mijloace de transport de mari dimensiuni. De asemenea nu sunt admise birouri cu mai mult de 10 persoane sau care sa presupuna un public mai numeros decat 25 de persoane sau care sa impuna prezenta in zona a unui parc auto sau parcare special destinata ; in zona nu sunt admise functiuni de parcare, statii de vanzare a carburantilor auto ; sunt admise functiuni de locuire dar fara a se admite locuire colectiva de mai mult de patru unitati de locuire pe lot ; de asemeni sunt admise functiuni de magazine de mici dimensiuni, servicii curente, birouri individuale si cabinete.

Sunt strict interzise functiuni care presupun realizarea de suprafete de depozitare colectare a deseurilor re folosibile sau a deseurilor urbane.

Sunt permise activitatile originare pentru care au fost destinate cladirile marcate ca fiind protejate

#### B9. Firme si Reclame

In zona construita protejata, pe spatiile loturilor nu sunt admise reclame luminoase sau bannere. Pentru cladirile noi sau neprotejate sunt admise doar reclame fixe, asezate deasupra sau in lateralul usii principale de acces, sau a vitrinei, care sa informeze despre activitatea care se desfasoara inaintea si/sau numele firmei. Nu se admite reclama pentru terti pe aceeasi suprafata.

Pentru cladirile marcate ca fiind protejate sunt admise numai reclame in bandou, perpendiculare pe fatada principala a casei, care nu vor depasi dimensiunile de H1m/A70cm

#### B10. Bransamente

Se vor prevedea in planul gardurilor, grupate, casete de bransament pentru electricitate,

telefonie, internet si gaze. In zona construita protejata nu se vor admite bransamente aeriene pentru electricitate si retele de curenti slabi. Tevile de alimentare cu gaze se vor instala obligatoriu ingropat cu respectarea masurilor de protectie necesare. Nu se va admite amplasarea pe fatade a cablurilor de telefonie, electricitate, etc. Nu se admite amplasarea antenelor parabolice decat la o distanta de minim 15m de aliniamentul lotului la strada.

## **C. Lucrari pe spatiile publice si retele edilitare**

### C1. Pavimente

La refacerea suprafetelor pavate – strazi, trotuare se va urmari utilizarea materialelor naturale, piatra, klinker, etc. urmarindu-se eliminarea suprafetelor asfaltate in ZCP.

In sistematizarea verticala a strazilor se va urmari coborarea nivelului de calcare al strazii la cota definita ca fiind cota terenului natural original al cladirilor marcate ca protejate.

### C2. Elemente de mobilier urban si publicitate

La modernizarea sistemului de iluminat public se vor inlocui stalpii prefabricati din Beton armat cu stalpi de fonta sau metalici, decorativi, de medie inaltime, max. 6m. Schimbarea stalpilor se va face unitar, pe segmente de strada in functie de impartirea descrisa in paragraful 3. Se va realiza un proiect de amplasare a mobilierului urban continand pozitii pentru stalpi de iluminat, tablouri electrice sau de telefonie, plantatii, panouri de avertizare asupra calitatii istorice si de zona protejata a zonei, cosuri de gunoi, banci, balustrade, semne de circulatie etc. Pe o raza de 50 de m in jurul cladirilor marcate ca fiind protejate nu sunt admise panouri de publicitate. Nu sunt admise in totalitate panouri publicitare cu ecrane tv, led, etc.. Pentru a tempera efectul neplacut al alturarii imobilelor de loouit din perioada comunista de cladirile protejate se va proiecta amplasarea unor aliniamente suplimentare de arbori si completarea celor existente.

### C3. Retele si bransamente

La modernizarea sistemelor de retele se va urmari :

- eliminarea retelei aeriene de alimentare cu gaze
- stabilirea unor puncte de bransament gaze cu impact vizual minim
- eliminarea retelei aeriene de energie electrice, iluminat public, curenti slabi
- realizarea unor bransamente ingropate a retelei de colectoare de apa pluviala de pe acoperisurile cladirilor.

## **D. Propuneri de interventie**

Se propune PUZCP strada Garii pe zona din jurul statiei de cale ferata cu scopul de a

- redefini aliniamentele strazii Garii si a parcului garii
- definirea unor functiuni secundare pentru Gara astfel incat ea sa poata reintra in circuitul public al orasului.
- imbunatatirea calitativa a aspectului domeniului public astfel incat sa se atraga interesul investitorilor pentru localizarea de activitati in zona.
- definirea posibilitatilor de a construi pe terenul cailor ferate in vecinatatea Garii monument istoric de clasa A.

## **A. Organizarea loturilor**

### A1. Tipuri de constructii pe parcela

Pe loturile din Zona Construita Protejata pe care se afla cladiri marcate pentru a fi protejate nu se admit decat cladiri cu caracter definitiv, nu sunt admise cladiri temporare sau cu structuri temporare

Pe loturile din Zona Construita Protejata, in limita aliniilor stabilite prin plansa anexata sunt permise cladiri cu caracter temporar daca ele nu adapostesc activitati de crestere a animalelor, nu genereaza noxe, zgomot sau alte inconveniente vecinatatilor ; aceste cladiri se vor amplasa cu fatada in spatele fatadei posterioare a cladirilor principale. Dupa expirarea autorizatiei de functionare toate cladirile cu caracter temporar nu vor primi prelungire a perioadei de autorizare si se va cere realizarea unor cladiri cu caracter definitiv.

Nu se admite amplasarea in loturile din Zonele Construite Protejate a unor panouri publicitare comerciale, bannere sau alte semnalizari cu caracter comercial.

### A2. Imprejmuirea loturilor ; garduri, accese pe lot

Gardurile situate catre strada nu vor avea o inaltime mai mare de 1,5m dintre care 40 cm, soclu, plin si restul gardului va fi transparent in proportie de minim 50%. Materialele acceptate pentru finisarea gardurilor catre strada sunt lemn, piatra si imitatii din mozaic buciardat si tencuiala vopsita in culori de piatra naturala ; nu se vor folosi placari cu materiale ce imita piatra sau metalice.

In cazul in care se realizeaza elemente de zidarie sau beton, partile orizontale si soclul (40cm) se vor realiza din materiale rezistente la umezeala, murdarie, care sa poata fi usor curatate ; daca se va dori realizarea unor acoperiri a partilor superioare aceasta se va face cu materiale de invelitoare traditionale – sita sau tigla ceramica

Imprejmuirile laterale ale loturilor se va face cu garduri cu soclu plin de pana la 40 cm si panouri de lemn sau plase metalice de pana la 2m care se vor imbraca in plante cataratoare. Vor fi pastrate pe langa aceste garduri zone de jardiniera de min 40cm latime pentru a permite dezvoltarea respectivelor plante. In situatia ca se vor realiza imprejmuiri laterale fara soclu acestea vor fi dublate de rigole care vor conduce apa din precipitatii in canalizarea pluviala a drumurilor publice sau in emisarii naturali.

Se vor prevedea cate un acces auto si unul pietonal pe lot. Nu se admit deschideri permanente ale loturilor catre domeniul public. Accesul auto si pietonal pot fi comune sau separate dar latimea totala a portilor, cand sunt cuplate, nu va depasi 3,5 m. Nu sunt admise porti acordeon sau alte tipuri de porti prefabricate sau din elemente diferite ca material, forma si aspect fata de gard. Sunt permise automatizari care sa nu dauneze aspectului general al portilor.

### A3. Pavimente si spatii verzi

Loturile care pastreaza pavimentele din piatra de rau vor pastra respectivul element de pavaj ca fiind original. Organizarea curtilor se va face cu urmarirea crearii unui spatiu pavat central si zone de plantatii in jurul cladirilor sau pentru decorarea gardurilor. Pe terenul ramas dupa executarea lucrarilor de constructii se va permite pavarea a 50% din suprafata si 50% va fi plantat.

Nu sunt admise pentru pavimente placile de beton turnate sau spatii asfaltate. Sunt admise pavimentele cu piatra cubica, suprafetele de pietris, suprafetele de pavele cu goluri pentru inierbare sau piatra naturala. Sunt permise amenajari care sa nu depaseasca inaltimea de 90 cm pe lot.

Amenajari de tipul barbecue sunt admise doar in spatele cladirilor principale

## **B. Realizarea constructiilor pe loturi**

### B1. Amplasarea cladirilor pe teren

POT maxim = 60% in conditiile incadrarii in limitele de aliniere din plansa anexa.

Fatada catre strada a cladirii nu va depasi doua treimi din deschiderea lotului catre strada. Alinierea cladirilor principale catre strada sunt obligatorii in conformitate cu plansa anexa pe o deschidere de minim 50% din latimea fatadei.

Nu se permite desfiintarea, mutarea, demolarea partiala a cladirilor marcate ca fiind protejate. Extinderile acestor cladiri vor fi orientate in mod asemanator pe teren cu cele ale cladirilor initiale. In cazul in care ampena la sol a extinderilor depaseste, in cazul acestor cladiri, POT-ul maxim prevaleaza ampena la sol admisa cf. plansa anexa.

### B2. Regimul de inaltime al cladirilor

Se stabileste CUT = 1.2

Regimul de inaltime nu va stabili numarul de nivele ci calculul inaltimii admise se va face in conformitate cu schema din plansa anexa. Cladirile din vecinatatea cladirilor marcate ca protejate vor avea cornisa la aceeasi inaltime cu cea a cladirilor protejate. Pentru fiecare cladire se va lua in considerare cladirea protejata cea mai apropiata pentru determinarea inaltimii. In functie de solutia aleasa se vor determina mansardarea cladirilor sau retragerile in terase. Pentru cladirile care nu se afla in directa relatie cu o cladire protejata (intre ele si cladirea protejata se afla o alta cladire care respecta conditiile de construire date) se ia in considerare doar unghiul de 45% pentru determinarea inaltimii admise fara a se mai lua in considerare si respectarea cornisei

Pentru stabilirea inaltimilor de referinta pentru cornisa se considera :

- cornisa cladirii Tribunalului pentru toate cladirile cuprinse in ZCP pana la strada I. H. Radulescu.

- Pe latura opusa strazii I. H. Radulescu se va folosi sistemul de calcul descris in functie de cladirile marcate de la intersectia dintre strada Magnoliei si I. H. Radulescu.

### B2. Fundatii

La realizarea sapaturilor pentru fundarea unor cladiri noi se va asigura supravegherea arheologica. Se va prezenta la receptia cladirii un raport arheologic asupra descoperirilor eventuale. In cazul in care exista urme arheologice se vor lua masuri pentru conservarea-punerea lor in valoare. Aceasta masura se refera la cladirile cuprinse in zonele delimitate prin plansa anexa din studiul de fundamentare de urbanism istoric.

### B3. Structuri

Pentru cladirile marcate ca fiind protejate in Zona Construita protejata nu se admit consolidari care sa modifice fatadele si volumetria cladirii. Biroul de Urbanism va incuraja prin informare publica folosirea solutiilor de consolidare moderne utilizand fibra sau impaslitura de carbon, consolidarea zonelor de fundare cu spume epoxidice, etc. Se vor evita solutiile greoaie care sa inlocuiasca in totalitate structura de rezistenta a cladirii existente, solutii care deformeaza si mutileaza ireversibil cladirile protejate.

Pentru cladirile noi nu exista limitari in utilizarea diferitelor sisteme structurale inasa se va

avea in vedere ca structurile metalice sau de beton armat care nu constituie in sine elemente de arta a constructiei sa nu fie lasate vizibile.

#### B4. Goluri si accese in cladiri ; elemente de inchidere

Pentru cladirile marcate ca fiind protejate in zona construita protejata nu se admit modificari ale golurilor de fereastră fata de situatia lor originala. Orice interventie va fi insotita de readucerea la forma initiala a golurilor de ferestre si usi, de redeschiderea prispelor la nivelul parterului si al etajului. Aceasta se va realiza atat prin studiu comparativ cat si prin analiza zidariei decopertate la fata locului. Inlocuirea ferestrelor, daca se doreste montarea de ferestre cu geam termopan se va face cu elemente cu tocarie din lemn stratificat sau, in cazuri extreme cu ferestre cu tocure ce imita culoarea lemnului. Ferestrele vor respecta desenul initial al elementelor originale.

Nu sunt admise usi metalice prefabricate sau usi din profile termopan. Usile vizibile catre strada se vor realiza din lemn, cu respectarea intocmai a desenului urilor originale sau cu refacerea unui desen de usa. Pentru usile interioare se propune realizarea lor tot din lemn. Deschiderile suplimentare sunt admise doar pe fatadele oarbe sau din spate ale cladirilor, pentru cuplarea cu extinderile sau pentru realizarea de incaperi noi – servicii sanitare sau spatii tehnice.

Pentru cladirile noi sau neprotejate pentru fatadele vizibile dinspre strada se va pastra proportia plin- gol de la cladirile istorice adica un maxim de 1/6 gol/plin. Nu sunt admise pe fatadele vizibile catre strada fatadele cortina.

#### B5. Volumetria sarpantelor, teraselor si acoperisurilor

La cladirile marcate ca fiind protejate nu se admit modificari ale sarpantelor sau volumetriei acoperisului decat pentru realizarea corpurilor de legatura, extinderi. Sunt admise, de asemenea, instalari de panouri solare cu boiler sau rezervor in interiorul casei, luminatoare in planul acoperisului sau verticale pe o suprafata ce nu depaseste cumulativ 1/3 din suprafata pantei sudice a acoperisului.

La cladirile noi sau neprotejate sunt admise atat acoperiri in terasa cat si cu acoperis. Pentru cladirile cu acoperis nu sunt admise decat acoperisuri in patru pante. Sunt interzise acoperisurile in doua ape –« chalet elvetian » sau alte tipuri de pinioane sau triunghiuri in fatadele vizibile. Pe fatadele vizibile catre strada toate sageacurile si streasinile vor fi orizontale, eventual la nivele diferite dar in nici un caz inclinate.

Pentru acoperirile in terasa, ca o conditie minimala de incadrare in context se cere prezenta unor stresini false sau a unor terminatii orizontale la nivelul fiecărei terase/retrageri.

Suprafata balcoanelor, logiilor cladirilor noi nu va depasi 1/10 din suprafata utila totala a cladirii si cele de pe fatada principala – situate eventual in consola peste domeniul public nu vor depasi 2mp.

#### B6. Finisajele cladirilor

##### Cladirile marcate ca fiind protejate

Finisarea peretilor exteriori se va face cu vopsele lavabile – ce permit evacuarea umiditatii din pereti (de altfel Biroul de Urbanism al Primariei va elabora un ghid de bune practici care va evidentia solutiile de eliminarea a igrasiei din pereti prin introducerea de silicati in pereti – diverse metode – prin refacerea chimica a zidariilor de caramida si a coeziunii mortarelor, etc..). nu sunt admise decat culori pastelate cu nuante de alb de peste 80%.

Elementele de lemn nu vor fi vopsite ci doar baintuite si lacuite cu lacuri mate astfel incat, la final sa para inechitate sau protejate cu materiale bituminoase « catranite »

Daca exista pe fatade elemente decorative din ceramica smaltuita sau nu acestea se vor lasa in culoarea naturala.

Invelitoarea pe acoperis se va realiza din : sita, tigla solzi – emailata sau nu, tabla de cupru solzi sau asezata cu falt orizontal – cu mimarea randurilor orizontale de sita. Nu sunt admise invelitorile din tabla zincata, din prefabricate de tala ondulata sau cutata, invelitorile din materiale bituminoase d etipul tegola, prefabricate din azbest si alti inlocuitori

Nu sunt admise cosuri vizibile din tabla inoxidabila sau elemente prefabricate de beton aparent, netencuit.

#### Cladirile noi sau neprotejate

Nu se admite placarea fatadelor cu elemente de faianta – gresie care imita piata sau alte desene. Se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate in stare naturala – piatra metal, lemn, ceramica cu conditia, pentru metal sa nu fie finisat stralucitor.. Pentru finisaje cu tencuieli sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proportie de alb mai mica de 80%. Sunt admise combinatii de culori cu indicarea lor stricta – cu mostre si studii de culoare in proiect – si respectarea intocmai in santier.

Pentru acoperisuri sunt admise aceleasi materiale ca in cazul cladirilor protejate. Suplimentar sunt admise acoperisuri de sticla – tip sera sau acoperite cu tabla plana, faltuita vopsita in culori care sa imite ceramica sau lemnul. Nu sunt admise culori din gama albastru, verde, rosu aprins, etc.

#### B7. Receptia lucrarilor de executie

Procesul verbal de incheiere a lucrarilor, in cazul cladirilor marcate ca fiind protejate va mentiona in mod specific ca arhitectul expert MCC care a supervizat lucrarea este de acord cu modul in care s-au realizat lucrarile.

De asemenea, pentru lucrarile de extindere nu se vor considera incheiate lucrarile daca nu se va constata ca instalatiile de incalzire si electrice au fost amplasate in totalitatea cladirii – inclusiv corpul vechi, restaurat.

#### B8. Functiuni admise

In zona protejata nu sunt admise activitati si functiuni care pot dauna calitati mediului construit. Astfel, in zona construita protejata sunt interzise activitati ca : vanzari en gros, depozite en-gros, magazine de materiale de constructii, magazine de consumabile si piese auto, service-uri si spalatorii auto, industrii altele decat manufacturiere, care sa implice prezenta unor utilaje si mijloace de transport de mari dimensiuni.

De asemenea nu sunt admise birouri cu mai mult de 10 persoane sau care sa presupuna un public mai numeros decat 25 de persoane sau care sa impuna prezenta in zona a unui parc auto sau parcare special destinata;in zona nu sunt admise functiuni de parcare, statii de vanzare a carburantilor auto ; sunt admise functiuni de locuire dar fara a se admite locuire colectiva de mai mult de patru unitati de locuire pe lot ; de asemeni sunt admise functiuni de magazine de mici dimensiuni, servicii curente, birouri individuale si cabinete.Sunt strict interzise functiuni care presupun realizarea de suprafete de depozitare colectare a deseurilor refofosibile sau a deseurilor urbane.Sunt permise activitatile originare pentru care au fost destinate cladirile marcate ca fiind protejate.

#### B9. Firme si Reclame

In zona construita protejata, pe spatiile loturilor nu sunt admise reclame luminoase sau bannere. Pentru cladirile noi sau neprotejate sunt admise doar reclame fixe, asezate deasura sau in lateralul usii principale de acces, sau a vitrinei, care sa informeze despre activitatea care se desfasoara inaintur si/sau numele firmei. Nu se admite reclama pentru terti pe aceeasi suprafata. Pentru cladirile marcate ca fiind protejate sunt admise numai reclame in bandou, perpendicularare

pe fatada principala a casei, care nu vor depasi dimensiunile de H1m/A70cm

#### B10. Bransamente

Se vor prevedea in planul gardurilor, grupate, casete de bransament pentru electricitate, telefonie, internet si gaze. In zona construita protejata nu se vor admite bransamente aeriene pentru electricitate si retele de curenti slabi. Tevile de alimentare cu gaze se vor instala obligatoriu ingropat cu respectarea masurilor de protectie necesare. Nu se va admite amplasarea pe fatade a cablurilor de telefonie, electricitate, etc. Nu se admite amplasarea antenelor parabolice decat la o distanta de minim 15m de aliniamentul lotului la strada.

### **C. Lucrari pe spatiile publice si retele edilitare**

#### C1. Pavimente

La refacerea suprafetelor pavate – strazi, trotuare se va urmari utilizarea materialelor naturale, piatra, klinker, etc. urmarindu-se eliminarea suprafetelor asfaltate in ZCP.

In sistematizarea verticala a strazilor se va urmari coborarea nivelului de calcare al strazii la cota definita ca fiind cota terenului natural originar al cladirilor marcate ca protejate.

#### C2. Elemente de mobilier urban si publicitate

La modernizarea sistemului de iluminat public se vor inlocui stalpii prefabricati din Beton armat cu stalpi de fonta sau metalici, decorativi, de medie inaltime, max. 6m. Schimbarea stalpilor se va face unitar, pe segmente de strada in functie de impartirea descrisa in paragraful 3. Se va realiza un proiect de amplasare a mobilierului urban continand pozitii pentru stalpi de iluminat, tablouri electrice sau de telefonie, plantatii, panouri de avertizare asupra calitatii istorice si de zona protejata a zonei, cosuri de gunoi, banci, balustrade, semne de circulatie etc. Pe o raza de 50 de m in jurul cladirilor marcate ca fiind protejate nu sunt admise panouri de publicitate. Nu sunt admise in totalitate panouri publicitare cu ecrane tv, led, etc.. Pentru a tempera efectul neplacut al alturarii imobilelor de loouit din perioada comunista de cladirile protejate se va proiecta amplasarea unor aliniamente suplimentare de arbori si completarea celor existente.

#### C3. Retele si bransamente

La modernizarea sistemelor de retele se va urmari :

- eliminarea retelei aeriene de alimentare cu gaze
- stabilirea unor puncte de bransament gaze cu impact vizual minim
- eliminarea retelei aeriene de energie electrice, iluminat public, curenti slabi
- realizarea unor bransamente ingropate a retelei de colectoare de apa pluviala de pe acoperisurile cladirilor.

### **6. Propuneri de interventie**

Se propune PUZCP pentru definirea unitatii spatiale intre biserica Sf. Nicolae si accesul catre cimitir.

Astfel :

- se va studia posibilitatea transformarii in pietonal al accesului catre cimitir in paralel cu deschiderea unui nou acces auto catre cimitir conform ZCP 12
- se va studia oportunitatea crearii unui pietonal care sa lege strada Negru Voda si pietonalul din Centrul vechi cu biserica Sf. Nicolae si cimitirul.

**ZCP 11 - Zona veche administrativa - reglementari specifice conform studiului de urbanism istoric – POTmaxim - 60% - CUT maxim – 1,2**

## **A. Organizarea loturilor**

### A1. Tipuri de constructii pe parcela

Pe loturile din Zona Construita Protejata pe care se afla cladiri marcate pentru a fi protejate nu se admit decat cladiri cu caracter definitiv, nu sunt admise cladiri temporare sau cu structuri temporare

Pe loturile din Zona Construita Protejata, in limita alinierilor stabilite prin plansa anexata sunt permise cladiri cu caracter temporar daca ele nu adapostesc activitati de crestere a animalelor, nu creeaza noxe, zgomot sau alte inconveniente vecinatatilor ; aceste cladiri se vor amplasa cu fatada in spatele fatadei posterioare a cladirilor principale.

Dupa expirarea autorizatiei de functionare toate cladirile cu caracter temporar nu vor primi prelungire a perioadei de autorizare si se va cere realizarea unor cladiri cu caracter definitiv.

Nu se admite amplasarea in loturile din Zonele Construite Protejate a unor panouri publicitare comerciale, bannere sau alte semnalizari cu caracter comercial.

### A2. Imprejmuirea loturilor, garduri, accese pe lot

Gardurile situate catre strada nu vor avea o inaltime mai mare de 1,5m dintre care 40 cm, soclu, plin si restul gardului va fi transparent in proportie de minim 50%. Materialele acceptate pentru finisarea gardurilor catre strada sunt lemn, piatra si imitatii din mozaic buciardat si tencuiala vopsita in culori de piatra naturala ; nu se vor folosi placari cu materiale ce imita piatra sau metalice..In cazul in care se realizeaza elemente de zidarie sau beton, partile orizontale si soclul (40cm)se vor realiza din materiale rezistente la umezeala, murdarie, care sa poata fi usor curatate ; daca se va dori realizarea unor acoperiri a partilor superioare aceasta se va face cu materiale de invelitoare traditionale – sita sau tigla ceramica.

Imprejmuirile laterale ale loturilor se va face cu garduri cu soclu plin de pana la 40 cm si panouri de lemn sau plase metalice de pana la 2m care se vor imbraca in plante cataratoare. Vor fio pastrate pe langa aceste garduri zone de jardiniera de min 40cm latime pentru a permite dezvoltarea respectivelor plante. In situatia ca se vor realiza imprejmuiri laterale fara soclu acestea vor fi dublate de rigole care vor conduce apa din precipitatii in canalizarea pluviala a drumurilor publice sau in emisarii naturali.

Se vor prevedea cate un acces auto si unul pietonal pe lot. Nu se admit deschideri permanente ale loturilor catre domeniul public. Accesul auto si pietonal pot fi comune sau separate dar latimea totala a portilor cand sunt cuplate nu va depasi 3,5 m. Nu sunt admise porti acordeon sau alte tipuri de porti prefabricate sau din elemente diferite ca material, forma si aspect fata de gard. Sunt permise automatizari care sa nu dauneze aspectului general al gardului si portilor.

### A3. Pavimente si spatii verzi

Loturile care pastreaza pavimentele din piatra de rau vor pastra respectivul element de pavaj ca fiind original. Organizarea curtilor se va face cu urmarirea crearii unui spatiu pavat central si zone de plantatii in jurul cladirilor sau pentru decorarea gardurilor. Pe terenul ramas dupa executarea lucrarilor de constructii se va permite pavarea a 50% din suprafata si 50% va fi plantat.

Nu sunt admise pentru pavimente placile de beton turnate sau spatii asfaltate. Sunt admise pavimentele cu piatra cubica, suprafetele de pietris, suprafetele de pavele cu goluri pentru inierbare sau piatra naturala. Sunt permise amenajari care sa nu depaseasca inaltimea de 90 cm pe lot. Amenajari de tipul barbecue sunt admise doar in spatele cladirilor principale

## **B. Realizarea constructiilor pe loturi**

### B1. Amplasarea cladirilor pe teren

POT maxim = 60% in conditiile incadrarii in limitele de aliniere din plansa anexa.

Fatada catre strada a cladirii nu va depasi doua treimi din deschiderea lotului catre strada. Alinierea cladirilor principale catre strada sunt obligatorii in conformitate cu plansa anexa pe o deschidere de minim 50% din latimea fatadei.

Nu se permite desfiintarea, mutarea, demolarea partiala a cladirilor marcate ca fiind protejate. Extinderile acestor cladiri vor fi orientate in mod asemanator pe teren cu cele ale cladirilor initiale. In cazul in care ampenta la sol a extinderilor depaseste, in cazul acestor cladiri POT maxim prevaleaza ampenta la sol admisa cf. plansa anexa.

### B2. Regimul de inaltime al cladirilor

Se stabileste CUT = 1.2

Regimul de inaltime nu va stabili numarul de nivele ci calculul inaltimii admise se va face in conformitate cu schema din plansa anexa. Cladirile din vecinatatea cladirilor marcate ca protejate vor avea cornisa la aceeasi inaltime cu cea a cladirilor protejate. Pentru fiecare cladire se va lua in considerare cladirea protejata cea mai apropiata pentru determinarea inaltimii. In functie de solutia aleasa se vor determina mansardarea cladirilor sau retragerile in terase. Pentru cladirile care nu se afla in directa relatie cu o cladire protejata (intre ele si cladirea protejata se afla o alta cladire care respecta conditiile de construire date) se ia in considerare doar unghiul de 45% pentru determinarea inaltimii admise fara a se mai lua in considerare si respectarea cornisei

### B2. Fundatii

La realizarea sapturilor pentru fundarea unor cladiri noi se va asigura supravegherea arheologica. Se va prezenta la receptia cladirii un raport arheologic asupra descoperirilor eventuale. In cazul in care exista urme arheologice se vor lua masuri pentru conservarea-punerea lor in valoare.

Aceasta masura se refera la caldirile cuprinse in zonele delimitate prin plansa anexa din studiul de fundamentare de urbanism istoric

### B3. Structuri

Pentru cladirile marcate ca fiind protejate in Zona Construita protejata nu se admit consolidari care sa modifice fatadele si volumetria cladirii. Biroul de Urbanism va incuraja prin informare publica folosirea solutiilor de consolidare moderne utilizand fibra sau impaslitura de carbon, consolidarea zonelor de fundare cu spume epoxidice, etc. Se vor evita solutiile greoaie care sa inlocuiasca in totalitate structura de rezistenta a cladirii existente, solutii care deformeaza si mutileaza ireversibil cladirile protejate.

Pentru cladirile noi nu exista limitari in utilizarea diferitelor sisteme structurale inasa se va avea in vedere ca structurile metalice sau de beton armat care nu constituie in sine elemente de arta a constructiei sa nu fie lasate vizibile.

#### B4. Goluri si accese in cladiri ; elemente de inchidere

Pentru cladirile marcate ca fiind protejate in zona construita protejata nu se admit modificari ale golurilor de fereastră fata de situatia lor originala. Orice interventie va fi insotita de readucerea la forma initiala a golurilor de ferestre si usi, de redeschiderea prispelor la nivelul parterului si al etajului. Aceasta se va realiza atat prin studiu comparativ cat si prin analiza zidariei decopertate la fata locului

Inlocuirea ferestrelor, daca se doreste montarea de ferestre cu geam termopan se va face cu elemente cu tocărie din lemn stratificat sau, in cazuri extreme cu ferestre cu tocărie ce imita culoarea lemnului. Ferestrele vor respecta desenul initial al elementelor originale.

Nu sunt admise usi metalice prefabricate sau usi din profile termopan. Usile vizibile catre strada se vor realiza din lemn, cu respectarea intocmai a desenului urilor originale sau cu refacerea unui desen de usa. Pentru usile interioare se propune realizarea lor tot din lemn.

Deschiderile suplimentare sunt admise doar pe fatadele oarbe sau din spate ale cladirilor, pentru cuplarea cu extinderile sau pentru realizarea de incaperi noi – servicii sanitare sau spatii tehnice.

Pentru cladirile noi sau neprotejate pentru fatadele vizibile dinspre strada se va pastra proportia plin- gol de la cladirile istorice adica un maxim de 1/5 gol/plin. Nu sunt admise pe fatadele vizibile catre strada fatadele cortina.

#### B5. Volumetria sarpantelor, teraselor si acoperisurilor

La cladirile marcate ca fiind protejate nu se admit modificari ale sarpantelor sau volumetriei acoperisului decat pentru realizarea corpurilor de legatura, extinderi. Sunt admise, de asemenea, instalari de panouri solare cu boiler sau rezervor in interiorul casei, luminatoare in planul acoperisului sau verticale pe o suprafata ce nu depaseste cumulativ 1/3 din suprafata pantei sudice a acoperisului.

La cladirile noi sau neprotejate sunt admise atat acoperiri in terasa cat si cu acoperis. Pentru cladirile cu acoperis nu sunt admise decat acoperisuri in patru pante. Sunt interzise acoperisurile in doua ape –« chalet elvetian » sau alte tipuri de pinioane sau triunghiuri in fatadele vizibile. Pe fatadele vizibile catre strada toate sageacurile si streasinile vor fi orizontale, eventual la nivele diferite dar in nici un caz inclinate.

Pentru acoperirile in terasa, ca o conditie minimala de incadrare in context se cere prezenta unor stresini false sau a unor terminatii orizontale la nivelul fiecărei terase/retrageri

Suprafata balcoanelor, logiilor cladirilor noi nu va depasi 1/10 din suprafata utila totala a cladirii si cele de pe fatada principala – situate eventual in consola peste domeniul public nu vor depasi 2mp.

#### B6. Finisajele cladirilor

##### Cladirile marcate ca fiind protejate

Finisarea peretilor exteriori se va face cu vopsele lavabile – ce permit evacuarea umiditatii din pereti (de altfel Biroul de Urbanism al Primăriei va elabora un ghid de bune practici care va evidentia solutiile de eliminare a igrasiei din pereti prin introducerea de silicati in pereti – diverse metode – prin refacerea chimica a zidariilor de caramida si a coeziunii mortarelor, etc..). nu sunt admise decat culori pastelate cu nuante de alb de peste 80%.

Elementele de lemn nu vor fi vopsite ci doar bătute si lacuite cu lacuri mate astfel incat, la final sa para invechite sau protejate cu materiale bituminoase « catranite »

Daca exista pe fatade elemente decorative din ceramica smaltuita sau nu acestea se vor lasa in culoarea naturala

Invelitoarea pe acoperis se va realiza din : sita, tigla solzi – emailata sau nu sau tabla de cupru solzi sau asezata cu falt orizontal – cu mimarea randurilor orizontale de sita.

Nu sunt admise invelitorile din tabla zincata, din prefabricate de tala ondulata sau cutata, invelitorile din materiale bituminoase de tipul tegola, prefabricate din azbest si alti inlocuitori

Nu sunt admise cosuri vizibile din tabla inoxidabila sau elemente prefabricate de beton aparent netencuit.

#### Cladirile noi sau neprotejate

Nu se admite placarea fatadelor cu elemente de faianta – gresie care imita piata sau alte desene. Se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate in stare naturala – piatra metal, lemn, ceramica cu conditia, pentru metal sa nu fie finisat stralucitor.. Pentru finisaje cu tencuieli sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proportie de alb mai mica de 80%. Sunt admise combinatii de culori cu indicarea lor stricta – cu mostre si studii de culoare in proiect – si respectarea intocmai in santier.

Pentru acoperisuri sunt admise aceleasi materiale ca in cazul cladirilor protejate.

Suplimentar sunt admise acoperisuri de sticla – tip sera sau acoperite cu tabla plana, faltuita vopsita in culori care sa imite ceramica sau lemnul. Nu sunt admise culori din gama albastru, verde, rosu aprins, etc.

#### B7. Receptia lucrarilor de executie

Procesul verbal de incheiere a lucrarilor, in cazul cladirilor marcate ca fiind protejate va mentiona in mod specific ca arhitectul expert MCC care a supervizat lucrarea este de acord cu modul in care s-au realizat lucrarile. De asemenea, pentru lucrarile de extindere, nu se vor considera incheiate lucrarile daca nu se va constata ca instalatiile de incalzire si electrice au fost amplasate in totalitatea cladirii – inclusiv corpul vechi, restaurat.

#### B8. Functiuni admise

In zona protejata nu sunt admise activitati si functiuni care pot dauna calitatii mediului construit. Astfel, in zona construita protejata sunt interzise activitati ca : vanzari en gros, depozite en-gros, magazine de materiale de constructii, magazine de consumabile si piese auto, service-uri si spalatorii auto, industrii altele decat manufacturiere, care sa implice prezenta unor utilaje si mijloace de transport de mari dimensiuni. De asemenea nu sunt admise birouri cu mai mult de 10 persoane sau care sa presupuna un public mai numeros decat 25 de persoane sau care sa impuna prezenta in zona a unui parc auto sau parcare special destinata ;

In zona nu sunt admise functiuni de parcare, statii de vanzare a carburantilor auto ; sunt admise functiuni de locuire dar fara a se admite locuire colectiva de mai mult de patru unitati de locuire pe lot ; de asemeni sunt admise functiuni de magazine de mici dimensiuni, servicii curente, birouri individuale si cabinete.

Sunt strict interzise functiuni care presupun realizarea de suprafete de depozitare colectare a deseurilor re folosibile sau a deseurilor urbane.

Sunt permise activitatile originare pentru care au fost destinate cladirile marcate ca fiind protejate

#### B9. Firme si Reclame

In zona construita protejata, pe spatiile loturilor nu sunt admise reclame luminoase sau bannere. Pentru cladirile noi sau neprotejate sunt admise doar reclame fixe, asezate deasupra sau in

lateralul usii principale de acces, sau a vitrinei, care sa informeze despre activitatea care se desfasoara inaintea si/sau numele firmei. Nu se admite reclama oentru terti pe aceeasi suprafata.

Pentru cladirile marcate ca fiind protejate sunt admise numai reclame in bandou, perpendicularare pe fatada principala a casei, care nu vor depasi dimensiunile de H1m/A70cm

#### B10. Bransamente

Se vor prevedea in planul gardurilor, grupate, casete de bransament pentru electricitate, telefonie, internet si gaze. In zona construita protejata nu se vor admite bransamente aeriene pentru electricitate si retele de curenti slabi. Tevile de alimentare cu gaze se vor instala obligatoriu ingropat cu respectarea masurilor de protectie necesare. Nu se va admite amplasarea pe fatade a cablurilor de telefonie, electricitate, etc. Nu se admite amplasarea antenelor parabolice decat la o distanta de minim 15m de aliniamentul lotului la strada.

### **C. Lucrari pe spatiile publice si retele edilitare**

#### C1. Pavimente

La refacerea suprafetelor pavate – strazi, trotuare se va urmari utilizarea materialelor naturale, piatra, klinker, etc. urmarindu-se eliminarea suprafetelor asfaltate in ZCP.

In sistematizarea verticala a strazilor se va urmari coborarea nivelului de calcare al strazii la cota definita ca fiind cota terenului natural original al cladirilor marcate ca protejate.

#### C2. Elemente de mobilier urban si publicitate

La modernizarea sistemului de iluminat public se vor inlocui stalpii prefabricati din beton armat cu stalpi de fonta sau metalici, decorativi, de medie inaltime, max. 6m. Schimbarea stalpilor se va face unitar, pe segmente de strada in functie de impartirea descrisa in paragraful 3. Se va realiza un proiect de amplasare a mobilierului urban continand pozitii pentru stalpi de iluminat, tablouri electrice sau de telefonie, plantatii, panouri de avertizare asupra calitatii istorice si de zona protejata a zonei, cosuri de gunoi, banci, balustrade, semne de circulatie etc. Pe o raza de 50 de m in jurul cladirilor marcate ca fiind protejate nu sunt admise panouri de publicitate. Nu sunt admise in totalitate panouri publicitare cu ecrane tv, led, etc.. Pentru a tempera efectul neplacut al alaturarii imobilelor de loouit din perioada comunista de cladirile protejate se va proiecta amplasarea unor aliniamente suplimentare de arbori si completarea celor existente.

#### C3. Retele si bransamente

La modernizarea sistemelor de retele se va urmari :

- eliminarea retelei aeriene de alimentare cu gaze
- stabilirea unor puncte de bransament gaze cu impact vizual minim
- eliminarea retelei aeriene de energie electrice, iluminat public, curenti slabi
- realizarea unor bransamente ingropate a retelei de colectoare de apa pluviala de pe acoperisurile cladirilor.

### **D. Propuneri de interventie**

Se propune PUZCP pentru definirea necesitatii crearii unui scuar public pe terenul ramas

neconstruit între strazile T Vladimirescu și Negru Vodă. Se va avea în vedere consultarea publică, elaborarea unui studiu asupra necesității creării unui spațiu public în zonă, coroborat cu un studiu de impact.

**ZCP13 - Colegiul Vlaicu Vodă - reglementări specifice conform studiului de urbanism istoric – POT maxim - 60% - CUT maxim – 1,5**

## **A. Organizarea loturilor**

### A1. Tipuri de construcții pe parcelă

Pe loturile din Zona Construită Protejată pe care se află clădiri marcate pentru a fi protejate nu se admit decât clădiri cu caracter definitiv, nu sunt admise clădiri temporare sau cu structuri temporare.

Pe loturile din Zona Construită Protejată, în limita alinierilor stabilite prin planșa anexată sunt permise clădiri cu caracter temporar, dacă ele nu adăpostesc activități de creștere a animalelor, nu creează noxe, zgomot sau alte inconveniente vecinătăților; aceste clădiri se vor amplasa cu fatada în spatele fatadei posterioare a clădirilor principale. După expirarea autorizației de funcționare toate clădirile cu caracter temporar nu vor primi prelungire a perioadei de autorizare și se va cere realizarea unor clădiri cu caracter definitiv.

Nu se admite amplasarea în loturile din Zonele Construite Protejate a unor panouri publicitare comerciale, bannere sau alte semnalizări cu caracter comercial.

### A2. Imprejmuirea loturilor ; garduri, accese pe lot

Gardurile situate către spațiile publice nu vor avea o înălțime mai mare de 1,5m dintre care 40 cm, soclu, plin și restul gardului va fi transparent în proporție de minim 50%. Materialele acceptate pentru finisarea gardurilor către stradă sunt lemn, fier forjat, piatră și imitații din mozaic buciardat și tencuială vopsită în culori de piatră naturală; nu se vor folosi placări cu materiale ce imită piatră.

În cazul în care se realizează elemente de zidărie sau beton părțile orizontale și soclul (40cm) se vor realiza din materiale rezistente la umezeală, murdărie, care să poată fi ușor curățate ; dacă se va dori realizarea unor acoperiri a părților superioare aceasta se va face cu materiale de învelitoare tradiționale – sită sau țiglă ceramică.

Imprejmuirile laterale ale loturilor se va face cu garduri cu soclu plin de până la 40 cm și panouri de lemn sau plase metalice de până la 2m care se vor îmbrăca în plante cataratoare. Vor fi păstrate pe lângă aceste garduri zone de jardinieră de min 40cm lățime pentru a permite dezvoltarea respectivelor plante.

Se vor prevedea câte un acces auto și unul pietonal pe lot. Nu se admit deschideri permanente ale loturilor către domeniul public. Accesul auto și pietonal pot fi comune sau separate dar lățimea totală a porților nu va depăși 3,5 m. Nu sunt admise porți acordeon sau alte tipuri de porți prefabricate sau din elemente diferite ca material, formă și aspect față de gard. Sunt permise automatizări care să nu dauneze aspectului general al gardului și porților.

### A3. Pavimente si spatii verzi

Loturile care pastreaza pavimentele din piatra de rau vor pastra respectivul element de pavaj ca fiind original. Organizarea curtilor se va face cu urmarirea crearii unui spatiu pavat central si zone de plantatii in jurul cladirilor sau pentru decorarea gardurilor. Pe terenul ramas dupa executarea lucrarilor de constructii se va permite pavarea a 50% din suprafata si 50% va fi plantat.

Nu sunt admise pentru pavimente placile de beton turnate sau spatii asfaltate. Sunt admise pavimentele cu piatra cubica, suprafetele de pietris, suprafetele de pavele cu goluri pentru inierbare sau piatra naturala. Sunt permise amenajari care sa nu depaseasca inaltimea de 90 cm pe lot. Amenajari de tipul barbeque sunt admise doar in spatele cladirilor principale.

## **B. Realizarea constructiilor pe loturi**

### B1. Amplasarea cladirilor pe teren

POT maxim = 60% in conditiile incadrarii in limitele de aliniere din plansa anexa.

Fatada catre strada a cladirii nu va depasi doua treimi din deschiderea lotului catre strada.

Alinierea cladirilor principale catre strada sunt obligatorii in conformitate cu plansa anexa. pe o deschidere de minim 50% din latimea fatadei.

Nu se permite desfiintarea, mutarea, demolarea partiala a cladirilor marcate ca fiind protejate. Extinderile acestor cladiri vor fi orientate in mod asemanator pe teren cu cele ale cladirilor initiale. In cazul in care ampena la sol a extinderilor depaseste, in cazul acestor cladiri POT maxim prevaleaza ampena la sol admisa cf. plansa anexa.

### B2. Regimul de inaltime al cladirilor

Se stabileste CUT = 1.5

Regimul de inaltime nu va stabili numarul de nivele, ci calculul inaltimii admise se va face in conformitate cu schema din plansa anexa. Cladirile din vecinatatea cladirilor marcate ca protejate vor avea cornisa la aceeasi inaltime cu cea a cladirilor protejate. Pentru fiecare cladire se va lua in considerare cladirea protejata cea mai apropiata pentru determinarea inaltimii. In functie de solutia aleasa se vor determina mansardarea cladirilor sau retragerile in terase. Pentru cladirile care nu se afla in directa relatie cu o cladire protejata (intre ele si cladirea protejata se afla o alta cladire care respecta conditiile de construire date) se ia in considerare doar unghiul de 45% pentru determinarea inaltimii admise fara a se mai lua in considerare si respectarea cornisei.

Pentru stabilirea inaltimilor de referinta pentru cornisa nu se va lua in considerare cladirea Colegiului Vlaicu Voda care are inaltime exceptionale pentru cartier.

### B2. Fundatii

La realizarea sapaturilor pentru fundarea unor cladiri noi se va asigura supravegherea arheologica. Se va prezenta la receptia cladirii un raport arheologic asupra eventualelor descoperirilor. In cazul in care exista urme arheologice se vor lua masuri pentru conservarea-punerea lor in valoare. Aceasta masura se refera la cladirile cuprinse in zonele delimitate prin plansa anexa SIG 09.

### B3. Structuri

Pentru cladirile marcate ca fiind protejate in Zona Construita protejata nu se admit consolidari care sa modifice fatadele si volumetria cladirii. Biroul de Urbanism va incuraja prin

informare publica folosirea solutiilor de consolidare moderne utilizand fibra sau impaslitura de carbon, consolidarea zonelor de fundare cu spume epoxidice, etc. Se vor evita solutiile greoaie care sa inlocuiasca in totalitate structura de rezistenta a cladirii existente, solutii care deformeaza si mutileaza ireversibil cladirile protejate.

Pentru cladirile noi nu exista limitari in utilizarea diferitelor sisteme structurale inasa se va avea in vedere ca structurile metalice sau de beton armat care nu constituie in sine elemente de arta a constructiei sa nu fie lasate vizibile.

#### B4. Goluri si accese in cladiri ; elemente de inchidere

Pentru cladirile marcate ca fiind protejate in zona construita protejata nu se admit modificari ale golurilor de fereastră fata de situatia lor originala. Orice interventie va fi insotita de readucerea la forma initiala a golurilor de ferestre si usi, de redeschiderea prispelor la nivelul parterului si al etajului. Aceasta se va realiza atat prin studiu comparativ cat si prin analiza zidariei decopertate la fata locului.

Inlocuirea ferestrelor, daca se doreste montarea de ferestre cu geam termopan se va face cu elemente cu tocarie din lemn stratificat sau, in cazuri extreme cu ferestre cu tocuri ce imita culoarea lemnului. Ferestrele vor respecta desenul initial al elementelor originale.

Nu sunt admise usi metalice prefabricate sau usi din profile termopan. Usile vizibile catre strada se vor realiza din lemn, cu respectarea intocmai a desenului usilor originale sau cu refacerea unui desen de usa. Pentru usile interioare se propune realizarea lor tot din lemn.

Deschiderile suplimentare sunt admise doar pe fatadele oarbe sau din spate ale cladirilor. pentru cuplarea cu extinderile sau pentru realizarea de incaperi noi – servicii sanitare sau spatii tehnice.

Pentru cladirile noi sau neprotejate, pentru fatadele vizibile dinspre strada se va pastra proportia plin-gol de la cladirile istorice adica un maxim de 1/6 gol/plin. Nu sunt admise pe fatadele vizibile catre strada fatadele cortina.

#### B5. Volumetria sarpantelor, teraselor si acoperisurilor

La cladirile marcate ca fiind protejate nu se admit modificari ale sarpantelor sau volumetriei acoperisului decat pentru realizarea corpurilor de legatura si a extinderilor. Sunt admise, de asemenea, instalari de panouri solare inasa boilerile sau rezervoarele vor fi instalate in interiorul cladirii, luminatoare in planul acoperisului sau verticale, pe o suprafata ce nu depaseste cumulativ 1/3 din suprafata pantei sudice a acoperisului. Sunt admise luminatoare in planul acoperisului sau verticale, pe alte orientari ale pantelor sarpantei.

La cladirile noi sau neprotejate sunt admise atat acoperiri in terasa cat si cu acoperis. Pentru cladirile cu acoperis nu sunt admise decat acoperisuri in patru pante. Sunt interzise acoperisurile in doua ape – «chalet elvetian» sau alte tipuri de pinioane sau triunghiuri in fatadele vizibile. Pe fatadele vizibile catre strada toate sageacurile si streasinile vor fi orizontale, eventual la nivele diferite, dar in nici un caz nealinate.

Pentru acoperirile in terasa, ca o conditie minimala de incadrare in context se cere prezenta unor stresini false sau a unor terminatii orizontale la nivelul fiecarei terase/retrageri.

Suprafata balcoanelor, logiilor cladirilor noi nu va depasi 1/10 din suprafata utila totala a cladirii si cele de pe fatada principala, situate eventual in consola deasupra domeniului public, nu vor depasi 2mp.

## B6. Finisajele cladirilor

### Cladirile marcate ca fiind protejate

Finisarea peretilor exteriori se va face cu vopsele lavabile – ce permit evacuarea umiditatii din pereti (de altfel Biroul de Urbanism al Primariei va elabora un ghid de bune practici care va evidentia solutiile de eliminarea a igrasiei din pereti prin introducerea de silicati in pereti – diverse metode – prin refacerea chimica a zidariilor de caramida si a coeziunii mortarelor etc.) nu sunt admise decat culori pastelate cu nuante de alb de peste 80%.

Elementele de lemn nu vor fi vopsite ci doar baltuite si lacuite cu lacuri mate astfel incat, la final sa para inechitate sau protejate cu materiale bituminoase « catranite ».

Daca exista pe fatade elemente decorative din ceramica smaltuita sau nu, acestea se vor pastra in culoarea naturala.

Invelitoarea pe acoperis se va realiza din : sita, tigla solzi – emailata sau nu, tabla de cupru solzi sau asezata cu falt orizontal, cu mimarea randurilor orizontale de sita. Nu sunt admise invelitorile din tabla zincata, din prefabricate de tala ondulata sau cutata, invelitorile din materiale bituminoase de tipul tegola, prefabricate din azbest si alti inlocuitori.

Nu sunt admise cosuri vizibile din tabla inoxidabila sau elemente prefabricate de beton aparent, netencuit.

### Cladirile noi sau neprotejate

Nu se admite placarea fatadelor cu elemente de faianta – gresie care imita piata sau alte desene. Se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate in stare naturala – piatra metal, lemn, ceramica cu conditia, pentru metal sa nu fie finisat stralucitor. Pentru finisaje cu tencuieli sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proportie de alb mai mica de 80%. Sunt admise combinatii de culori cu indicarea lor stricta – cu mostre si studii de culoare in proiect – si respectarea intocmai in santier.

Pentru acoperisuri sunt admise aceleasi materiale ca in cazul cladirilor protejate. Suplimentar sunt admise acoperisuri de sticla, tip sera, sau acoperite cu tabla plana, faltuita vopsita in culori care sa imite ceramica sau lemnul. Nu sunt admise culori din gama albastru, verde, rosu aprins, etc.

## B7. Receptia lucrarilor de executie

Procesul verbal de incheiere a lucrarilor, in cazul cladirilor marcate ca fiind protejate va mentiona in mod specific ca arhitectul expert MCC care a supervizat lucrarea este de acord cu modul in care s-au realizat lucrarile. De asemenea, lucrarile de extindere in cazul cladirilor marcate ca fiind protejate, nu se vor considera incheiate daca nu se va constata ca instalatiile de incalzire si electrice au fost amplasate in totalitatea cladirii – inclusiv in corpul vechi, restaurat.

## B8. Functiuni admise

In zona protejata nu sunt admise activitati si functiuni care pot dauna calitati mediului construit. Astfel, in zona construita protejata sunt interzise activitati ca : vanzari en gros, depozite en-gros, magazine de materiale de constructii, magazine de consumabile si piese auto, service-uri si spalatorii auto, industrii altele decat cele manufacturiere, care sa implice prezenta unor utilaje si mijloace de transport de mari dimensiuni. De asemenea nu sunt admise birouri cu mai mult de 10 persoane sau care sa presupuna un public mai numeros decat 25 de persoane sau care sa impuna prezenta in zona a unui parc auto sau parcare special destinata; in zona nu sunt admise functiuni de parcare, statii de vanzare a carburantilor auto; sunt admise functiuni de locuire, dar fara a se admite

locuire colectiva de mai mult de patru unitati de locuire pe lot; de asemeni sunt admise functiuni de magazine de mici dimensiuni, servicii curente, birouri individuale si cabinete.

Sunt strict interzise functiuni care presupun realizarea de suprafete de depozitare colectare a deseurilor re folosibile sau a deseurilor urbane.

Sunt permise activitatile originare pentru care au fost destinate cladirile marcate ca fiind protejate.

#### B9. Firme si Reclame

In zona construita protejata, pe spatiile loturilor nu sunt admise reclame luminoase sau bannere. Pentru cladirile noi sau neprotejate sunt admise doar reclame fixe, asezate deasupra sau in lateralul usii principale de acces, sau a vitrinei, care sa informeze despre activitatea care se desfasoara inaintea si/sau numele firmei. Nu se admite reclama pentru terti pe aceeasi suprafata.

Pentru cladirile marcate ca fiind protejate sunt admise numai reclame in bandou, perpendiculare pe fatada principala a casei, care nu vor depasi dimensiunile de H1m/A70cm.

#### B10. Bransamente

Se vor prevedea in planul gardurilor, grupate, casete de bransament pentru electricitate, telefonie, internet si gaze. In zona construita protejata nu se vor admite bransamente aeriene pentru electricitate si retele de curenti slabi. Tevile de alimentare cu gaze se vor instala obligatoriu ingropat cu respectarea masurilor de protectie necesare. Nu se va admite amplasarea pe fatade a cablurilor de telefonie, electricitate, etc. Nu se admite amplasarea antenelor parabolice decat la o distanta de minim 15m de aliniamentul lotului la strada.

### **C. Lucrari pe spatiile publice si retele edilitare**

#### C1. Pavimente

La refacerea suprafetelor pavate – strazi, trotuare se va urmari utilizarea materialelor naturale, piatra, klinker, etc. urmarindu-se eliminarea suprafetelor asfaltate in ZCP.

In sistematizarea verticala a strazilor se va urmari coborarea nivelului de calcare al strazii la cota definita ca fiind cota terenului natural originar al cladirilor marcate ca protejate.

#### C2. Elemente de mobilier urban si publicitate

La modernizarea sistemului de iluminat public se vor inlocui stalpii prefabricati din beton armat cu stalpi de fonta sau metalici, decorativi, de medie inaltime, max. 6m. Schimbarea stalpilor se va face unitar, pe segmente de strada in functie de impartirea descrisa in paragraful 3. Se va realiza un proiect de amplasare a mobilierului urban continuand pozitii pentru stalpi de iluminat, tablouri electrice sau de telefonie, plantatii, panouri de avertizare asupra calitatii istorice si de zona protejata a zonei, cosuri de gunoi, banci, balustrade, semne de circulatie etc. Pe o raza de 50 de m in jurul cladirilor marcate ca fiind protejate nu sunt admise panouri de publicitate. Nu sunt admise panouri publicitare cu ecrane tv, led etc. Pentru a tempera efectul neplacut al alaturarii imobilelor de locuit din perioada comunista de cladirile protejate se va proiecta amplasarea unor aliniamente suplimentare de arbori si completarea celor existente.

### C3. Retele si bransamente

La modernizarea sistemelor de retele se va urmari :

- eliminarea retelei aeriene de alimentare cu gaze
- stabilirea unor puncte de bransament gaze cu impact vizual minim
- eliminarea retelei aeriene de energie electrice, iluminat public, curenti slabi
- realizarea unor bransamente ingropate a retelei de colectoare de apa pluviala de pe acoperisurile cladirilor.

### **D. Propuneri de interventie**

Se propune realizarea a doua PUZ-uri pe cele doua zone determinate ca fiind destructurante pentru zona :

1. PUZCP zona scuar in fata Bisericii Batusari. Se va urmari rezolvarea sistematizarii verticale cu deschiderea strazii Alexandru cel Bun catre strada Negru Voda si cu rezolvarea geometriei scuarului, realinierea loturilor la strada Negru Voda, crearea unor spatii publice valoroase, mobilare, etc.

2. PUZCP pentru armonizarea insertiei blocului de locuinte si a ansamblului scolar cu cautarea unor rezolvari pentru organizarea interioara a spatiului scolii, gasirea unor accese alternative, cel putin pietonale – eventual trasee pietonale si ciclabile in cartier, refacerea ritmului frontului de case de pe strada Negru Voda.

**ZCP14 - San Nicoara - reglementari specifice conform studiului de urbanism istoric – POTmaxim - 60% - CUT maxim – 1,2**

### **A. Organizarea loturilor**

#### A1. Tipuri de constructii pe parcela

Pe loturile din Zona Construita Protejata pe care se afla cladiri marcate pentru a fi protejate nu se admit decat cladiri cu caracter definitiv, nu sunt admise cladiri temporare sau cu structuri temporare.

Pe loturile din Zona Construita Protejata, in limita alinierilor stabilite prin plansa anexata sunt permise cladiri cu caracter temporar, daca ele nu adapostesc activitati de crestere a animalelor, nu creaza noxe, zgomot sau alte inconveniente vecinatatilor; aceste cladiri se vor amplasa cu fatada in spatele fatadei posterioare a cladirilor principale. Dupa expirarea autorizatiei de functionare toate cladirile cu caracter temporar nu vor primi prelungire a perioadei de autorizare si se va cere realizarea unor cladiri cu caracter definitiv.

Nu se admite amplasarea in loturile din Zonele Construite Protejate a unor panouri publicitare comerciale, bannere sau alte semnalizari cu caracter comercial.

#### A2. Imprejmuirea loturilor ; garduri, accese pe lot

Gardurile situate catre spatiile publice nu vor avea o inaltime mai mare de 1,5m dintre care 40 cm, soclu, plin si restul gardului va fi transparent in proportie de minim 50%. Materialele acceptate pentru finisarea gardurilor catre strada sunt lemn, fier forjat, piatra si imitatii din mozaic buciardat si

tencuiala vopsita in culori de piatra naturala; nu se vor folosi placari cu materiale ce imita piatra.

In cazul in care se realizeaza elemente de zidarie sau beton partile orizontale si soclul (40cm) se vor realiza din materiale rezistente la umezeala, murdarie, care sa poata fi usor curatate ; daca se va dori realizarea unor acoperiri a partilor superioare aceasta se va face cu materiale de invelitoare traditionale – sita sau tigla ceramica.

Imprejmuirile laterale ale loturilor se va face cu garduri cu soclu plin de pana la 40 cm si panouri de lemn sau plase metalice de pana la 2m care se vor imbraca in plante cataratoare. Vor fi pastrate pe langa aceste garduri zone de jardiniera de min 40cm latime pentru a permite dezvoltarea respectivelor plante.

Se vor prevedea cate un acces auto si unul pietonal pe lot. Nu se admit deschideri permanente ale loturilor catre domeniul public. Accesul auto si pietonal pot fi comune sau separate dar latimea totala a portilor nu va depasi 3,5 m. Nu sunt admise porti acordeon sau alte tipuri de porti prefabricate sau din elemente diferite ca material, forma si aspect fata de gard. Sunt permise automatizari care sa nu dauneze aspectului general al gardului si portilor.

### A3. Pavimente si spatii verzi

Loturile care pastreaza pavimentele din piatra de rau vor pastra respectivul element de pavaj ca fiind original. Organizarea curtilor se va face cu urmarirea crearii unui spatiu pavat central si zone de plantatii in jurul cladirilor sau pentru decorarea gardurilor. Pe terenul ramas dupa executarea lucrarilor de constructii se va permite pavarea a 50% din suprafata si 50% va fi plantat.

Nu sunt admise pentru pavimente placile de beton turnate sau spatii asfaltate. Sunt admise pavimentele cu piatra cubica, suprafetele de pietris, suprafetele de pavele cu goluri pentru inierbare sau piatra naturala. Sunt permise amenajari care sa nu depaseasca inaltimea de 90 cm pe lot. Amenajari de tipul barbeque sunt admise doar in spatele cladirilor principale.

## **B. Realizarea constructiilor pe loturi**

### B1. Amplasarea cladirilor pe teren

POT maxim = 60% in conditiile incadrarii in limitele de aliniere din plansa anexa.

Fatada catre strada a cladirii nu va depasi doua treimi din deschiderea lotului catre strada.

Alinierea cladirilor principale catre strada sunt obligatorii in conformitate cu plansa anexa. pe o deschidere de minim 50% din latimea fatadei.

Nu se permite desfiintarea, mutarea, demolarea partiala a cladirilor marcate ca fiind protejate. Extinderile acestor cladiri vor fi orientate in mod asemanator pe teren cu cele ale cladirilor initiale. In cazul in care ampena la sol a extinderilor depaseste, in cazul acestor cladiri POT maxim prevaleaza ampena la sol admisa cf. plansa anexa.

### B2. Regimul de inaltime al cladirilor

Se stabileste CUT = 1.2

Regimul de inaltime nu va stabili numarul de nivele, ci calculul inaltimii admise se va face in conformitate cu schema din plansa anexa. Cladirile din vecinatatea cladirilor marcate ca protejate vor avea cornisa la aceeasi inaltime cu cea a cladirilor protejate. Pentru fiecare cladire se va lua in considerare cladirea protejata cea mai apropiata pentru determinarea inaltimii. In functie de solutia aleasa se vor determina mansardarea cladirilor sau retragerile in terase. Pentru cladirile care nu se afla in directa relatie cu o cladire protejata (intre ele si cladirea protejata se afla o alta cladire care

respecta conditiile de construire date) se ia in considerare doar unghiul de 45% pentru determinarea inaltimei admise fara a se mai lua in considerare si respectarea cornisei.

Pentru stabilirea inaltimeilor de referinta pentru cornisa se ia in considerare in acest caz si inclinatia terenurilor astfel incat cornisele vor fi de inaltime egale dar la cote diferite prin declivitatea terenului.

### B2. Fundatii

La realizarea sapaturilor pentru fundarea unor cladiri noi se va asigura supravegherea arheologica. Se va prezenta la receptia cladirii un raport arheologic asupra eventualelor descoperirilor. In cazul in care exista urme arheologice se vor lua masuri pentru conservarea-punerea lor in valoare. Aceasta masura se refera la caldirile cuprinse in zonele delimitate prin plansa anexa .

### B3. Structuri

Pentru cladirile marcate ca fiind protejate in Zona Construita protejata nu se admit consolidari care sa modifice fatadele si volumetria cladirii. Biroul de Urbanism va incuraja prin informare publica folosirea solutiilor de consolidare moderne utilizand fibra sau impaslitura de carbon, consolidarea zonelor de fundare cu spume epoxidice, etc. Se vor evita solutiile greoaie care sa inlocuiasca in totalitate structura de rezistenta a cladirii existente, solutii care deformeaza si mutileaza ireversibil cladirile protejate.

Pentru cladirile noi nu exista limitari in utilizarea diferitelor sisteme structurale inasa se va avea in vedere ca structurile metalice sau de beton armat care nu constituie in sine elemente de arta a constructiei sa nu fie lasate vizibile.

### B4. Goluri si accese in cladiri ; elemente de inchidere

Pentru cladirile marcate ca fiind protejate in zona construita protejata nu se admit modificari ale golurilor de fereastră fata de situatia lor originala. Orice interventie va fi insotita de readucerea la forma initiala a golurilor de ferestre si usi, de redeschiderea prispelor la nivelul parterului si al etajului. Aceasta se va realiza atat prin studiu comparativ cat si prin analiza zidariei decopertate la fata locului.

Inlocuirea ferestrelor, daca se doreste montarea de ferestre cu geam termopan se va face cu elemente cu tocarie din lemn stratificat sau, in cazuri extreme cu ferestre cu tocure ce imita culoarea lemnului. Ferestrele vor respecta desenul initial al elementelor originale.

Nu sunt admise usi metalice prefabricate sau usi din profile termopan. Usile vizibile catre strada se vor realiza din lemn, cu respectarea intocmai a desenului usilor originale sau cu refacerea unui desen de usa. Pentru usile interioare se propune realizarea lor tot din lemn.

Deschiderile suplimentare sunt admise doar pe fatadele oarbe sau din spate ale cladirilor. pentru cuplarea cu extinderile sau pentru realizarea de incaperi noi – servicii sanitare sau spatii tehnice.

Pentru cladirile noi sau neprotejate, pentru fatadele vizibile dinspre strada se va pastra proportia plin-gol de la cladirile istorice adica un maxim de 1/6 gol/plin. Nu sunt admise pe fatadele vizibile catre strada fatadele cortina.

### B5. Volumetria sarpantelor, teraselor si acoperisurilor

La cladirile marcate ca fiind protejate nu se admit modificari ale sarpantelor sau volumetriei acoperisului decat pentru realizarea corpurilor de legatura si a extinderilor. Sunt admise, de asemenea, instalari de panouri solare inasa boilerile sau rezervoarele vor fi instalate in interiorul

cladirii, luminatoare in planul acoperisului sau verticale, pe o suprafata ce nu depaseste cumulativ 1/3 din suprafata pantei sudice a acoperisului. Sunt admise luminatoare in planul acoperisului sau verticale, pe alte orientari ale pantelor sarpantei.

La cladirile noi sau neprotejate sunt admise atat acoperiri in terasa cat si cu acoperis. Pentru cladirile cu acoperis nu sunt admise decat acoperisuri in patru pante. Sunt interzise acoperisurile in doua ape – «chalet elvetian» sau alte tipuri de pinioane sau triunghiuri in fatadele vizibile. Pe fatadele vizibile catre strada toate sageacurile si streasinile vor fi orizontale, eventual la nivele diferite, dar in nici un caz nealinate.

Pentru acoperirile in terasa, ca o conditie minimala de incadrare in context se cere prezenta unor stresini false sau a unor terminatii orizontale la nivelul fiecărei terase/retrageri.

Suprafata balcoanelor, logiilor cladirilor noi nu va depasi 1/10 din suprafata utila totala a cladirii si cele de pe fatada principala, situate eventual in consola deasupra domeniului public, nu vor depasi 2mp.

## B6. Finisajele cladirilor

### Cladirile marcate ca fiind protejate

Finisarea peretilor exteriori se va face cu vopsele lavabile – ce permit evacuarea umiditatii din pereti (de altfel Biroul de Urbanism al Primariei va elabora un ghid de bune practici care va evidentia solutiile de eliminare a igrasiei din pereti prin introducerea de silicati in pereti – diverse metode – prin refacerea chimica a zidariilor de caramida si a coeziunii mortarelor etc.) nu sunt admise decat culori pastelate cu nuante de alb de peste 80%.

Elementele de lemn nu vor fi vopsite ci doar baintuite si lacuite cu lacuri mate astfel incat, la final sa para invechite sau protejate cu materiale bituminoase « catranite ».

Daca exista pe fatade elemente decorative din ceramica smaltuita sau nu, acestea se vor pastra in culoarea naturala.

Invelitoarea pe acoperis se va realiza din : sita, tigla solzi – emailata sau nu, tabla de cupru solzi sau asezata cu falt orizontal, cu mimarea randurilor orizontale de sita. Nu sunt admise invelitorile din tabla zincata, din prefabricate de tala ondulata sau cutata, invelitorile din materiale bituminoase de tipul tegola, prefabricate din azbest si alti inlocuitori.

Nu sunt admise cosuri vizibile din tabla inoxidabila sau elemente prefabricate de beton aparent, netencuit.

### Cladirile noi sau neprotejate

Nu se admite placarea fatadelor cu elemente de faianta – gresie care imita piata sau alte desene. Se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate in stare naturala – piatra metal, lemn, ceramica cu conditia, pentru metal sa nu fie finisat stralucitor. Pentru finisaje cu tencuieli sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proportie de alb mai mica de 80%. Sunt admise combinatii de culori cu indicarea lor stricta – cu mostre si studii de culoare in proiect – si respectarea intocmai in santier.

Pentru acoperisuri sunt admise aceleasi materiale ca in cazul cladirilor protejate. Suplimentar sunt admise acoperisuri de sticla, tip sera, sau acoperite cu tabla plana, faltuita vopsita in culori care sa imite ceramica sau lemnul. Nu sunt admise culori din gama albastru, verde, rosu aprins, etc.

### B7. Receptia lucrarilor de executie

Procesul verbal de incheiere a lucrarilor, in cazul cladirilor marcate ca fiind protejate va mentiona in mod specific ca arhitectul expert MCC care a supervizat lucrarea este de acord cu modul in care s-au realizat lucrarile. De asemenea, lucrarile de extindere in cazul cladirilor marcate ca fiind protejate, nu se vor considera incheiate daca nu se va constata ca instalatiile de incalzire si electrice au fost amplasate in totalitatea cladirii – inclusiv in corpul vechi, restaurat.

### B8. Functiuni admise

In zona protejata nu sunt admise activitati si functiuni care pot dauna calitati mediului construit. Astfel, in zona construita protejata sunt interzise activitati ca : vanzari en gros, depozite en-gros, magazine de materiale de constructii, magazine de consumabile si piese auto, service-uri si spalatorii auto, industrii altele decat cele manufacturiere, care sa implice prezenta unor utilaje si mijloace de transport de mari dimensiuni. De asemenea nu sunt admise birouri cu mai mult de 10 persoane sau care sa presupuna un public mai numeros decat 25 de persoane sau care sa impuna prezenta in zona a unui parc auto sau parcare special destinata; in zona nu sunt admise functiuni de parcare, statii de vanzare a carburantilor auto; sunt admise functiuni de locuire, dar fara a se admite locuire colectiva de mai mult de patru unitati de locuire pe lot; de asemeni sunt admise functiuni de magazine de mici dimensiuni, servicii curente, birouri individuale si cabinete.

Sunt strict interzise functiuni care presupun realizarea de suprafete de depozitare colectare a deseurilor re folosibile sau a deseurilor urbane.

Sunt permise activitatile originare pentru care au fost destinate cladirile marcate ca fiind protejate.

### B9. Firme si Reclame

In zona construita protejata, pe spatiile loturilor nu sunt admise reclame luminoase sau bannere. Pentru cladirile noi sau neprotejate sunt admise doar reclame fixe, asezate deasupra sau in lateralul usii principale de acces, sau a vitrinei, care sa informeze despre activitatea care se desfasoara inainturi si/sau numele firmei. Nu se admite reclama pentru terti pe aceeasi suprafata.

Pentru cladirile marcate ca fiind protejate sunt admise numai reclame in bandou, perpendiculare pe fatada principala a casei, care nu vor depasi dimensiunile de H1m/A70cm.

### B10. Bransamente

Se vor prevedea in planul gardurilor, grupate, casete de bransament pentru electricitate, telefonie, internet si gaze. In zona construita protejata nu se vor admite bransamente aeriene pentru electricitate si retele de curenti slabi. Tevile de alimentare cu gaze se vor instala obligatoriu ingropat cu respectarea masurilor de protectie necesare. Nu se va admite amplasarea pe fatade a cablurilor de telefonie, electricitate, etc. Nu se admite amplasarea antenelor parabolice decat la o distanta de minim 15m de aliniamentul lotului la strada.

## **C. Lucrari pe spatiile publice si retele edilitare**

### C1. Pavimente

La refacerea suprafetelor pavate – strazi, trotuare se va urmari utilizarea materialelor naturale, piatra, klinker, etc. urmarindu-se eliminarea suprafetelor asfaltate in ZCP.

In sistematizarea verticala a strazilor se va urmari coborarea nivelului de calcare al strazii la

cota definita ca fiind cota terenului natural original al cladirilor marcate ca protejate.

### C2. Elemente de mobilier urban si publicitate

La modernizarea sistemului de iluminat public se vor inlocui stalpii prefabricati din beton armat cu stalpi de fonta sau metalici, decorativi, de medie inaltime, max. 6m. Schimbarea stalpilor se va face unitar, pe segmente de strada in functie de impartirea descrisa in paragraful 3. Se va realiza un proiect de amplasare a mobilierului urban continand pozitii pentru stalpi de iluminat, tablouri electrice sau de telefonie, plantatii, panouri de avertizare asupra calitatii istorice si de zona protejata a zonei, cosuri de gunoi, banci, balustrade, semne de circulatie etc. Pe o raza de 50 de m in jurul cladirilor marcate ca fiind protejate nu sunt admise panouri de publicitate. Nu sunt admise panouri publicitare cu ecrane tv, led etc. Pentru a tempera efectul neplacut al alaturarii imobilelor de locuit din perioada comunista de cladirile protejate se va proiecta amplasarea unor aliniamente suplimentare de arbori si completarea celor existente.

### C3. Retele si bransamente

La modernizarea sistemelor de retele se va urmari :

- eliminarea retelei aeriene de alimentare cu gaze
  - stabilirea unor puncte de bransament gaze cu impact vizual minim
  - eliminarea retelei aeriene de energie electrice, iluminat public, curenti slabi
- realizarea unor bransamente ingropate a retelei de colectoare de apa pluviala de pe acoperisurile cladirilor

## **D. Propuneri de interventie**

Pentru zona respectiva se propun doua PUZ :

1. PUZCP pentru modernizarea strazii San Nicoara, care va reface aliniamentele loturilor catre strada cu orientarea imprejmuirilor cat se poate paralel cu fatadele cladirilor deja construite si marcate ca protejate si deschiderea unor trasee noi, de acces catre biserica San Nicoara.
2. PUZCP pentru modernizarea aleii de acces dintre loturile nr.2 de pe strada Plopis si amenajarea terenului de mari dimensiuni din planul doi al strazii Plopis pentru constructii; astfel se va putea elimina partial presiunea pentru achizitionarea de terenuri in aceasta zona si demolarea fara discernamant a cladirilor valoroase.

**ZCP15 - Sfintii Ingeri - reglementari specifice conform studiului de urbanism istoric – POTmaxim - 60% - CUT maxim – 1,2**

## **A. Organizarea loturilor**

### A1. Tipuri de constructii pe parcela

Pe loturile din Zona Construita Protejata pe care se afla cladiri marcate pentru a fi protejate

nu se admit decat cladiri cu caracter definitiv, nu sunt admise cladiri temporare sau cu structuri temporare.

Pe loturile din Zona Construita Protejata, in limita alinierilor stabilite prin plansa anexata sunt permise cladiri cu caracter temporar, daca ele nu adapostesc activitati de crestere a animalelor, nu creeza noxe, zgomot sau alte inconveniente vecinatatilor; aceste cladiri se vor amplasa cu fatada in spatele fatadei posterioare a cladirilor principale. Dupa expirarea autorizatiei de functionare toate cladirile cu caracter temporar nu vor primi prelungire a perioadei de autorizare si se va cere realizarea unor cladiri cu caracter definitiv.

Nu se admite amplasarea in loturile din Zonele Construite Protejate a unor panouri publicitare comerciale, bannere sau alte semnalizari cu caracter comercial.

#### A2. Imprejmuirea loturilor ; garduri, accese pe lot

Gardurile situate catre spatiile publice nu vor avea o inaltime mai mare de 1,5m dintre care 40 cm, soclu, plin si restul gardului va fi transparent in proportie de minim 50%. Materialele acceptate pentru finisarea gardurilor catre strada sunt lemn, fier forjat, piatra si imitatii din mozaic buciardat si tencuiala vopsita in culori de piatra naturala; nu se vor folosi placari cu materiale ce imita piatra.

In cazul in care se realizeaza elemente de zidarie sau beton partile orizontale si soclul (40cm)se vor realiza din materiale rezistente la umezeala, murdarie, care sa poata fi usor curatate ; daca se va dori realizarea unor acoperiri a partilor superioare aceasta se va face cu materiale de invelitoare traditionale – sita sau tigla ceramica.

Imprejmuirile laterale ale loturilor se va face cu garduri cu soclu plin de pana la 40 cm si panouri de lemn sau plase metalice de pana la 2m care se vor imbraca in plante cataratoare. Vor fi pastrate pe langa aceste garduri zone de jardiniera de min 40cm latime pentru a permite dezvoltarea respectivelor plante.

Se vor prevedea cate un acces auto si unul pietonal pe lot. Nu se admit deschideri permanente ale loturilor catre domeniul public. Accesul auto si pietonal pot fi comune sau separate dar latimea totala a portilor nu va depasi 3,5 m. Nu sunt admise porti acordeon sau alte tipuri de porti prefabricate sau din elemente diferite ca material, forma si aspect fata de gard. Sunt permise automatizari care sa nu dauneze aspectului general al gardului si portilor.

#### A3. Pavimente si spatii verzi

Loturile care pastreaza pavimentele din piatra de rau vor pastra respectivul element de pavaj ca fiind original. Organizarea curtilor se va face cu urmarirea crearii unui spatiu pavat central si zone de plantatii in jurul cladirilor sau pentru decorarea gardurilor. Pe terenul ramas dupa executarea lucrarilor de constructii se va permite pavarea a 50% din suprafata si 50% va fi plantat.

Nu sunt admise pentru pavimente placile de beton turnate sau spatii asfaltate. Sunt admise pavimentele cu piatra cubica, suprafetele de pietris, suprafetele de pavele cu goluri pentru inierbare sau piatra naturala. Sunt permise amenajari care sa nu depaseasca inaltimea de 90 cm pe lot. Amenajari de tipul barbeque sunt admise doar in spatele cladirilor principale.

### **B. Realizarea constructiilor pe loturi**

#### B1. Amplasarea cladirilor pe teren

POT maxim = 60% in conditiile incadrarii in limitele de aliniere din plansa anexa.

Fatada catre strada a cladirii nu va depasi doua treimi din deschiderea lotului catre strada.

Alinierile cladirilor principale catre strada sunt obligatorii in conformitate cu planșa anexa. pe o deschidere de minim 50% din latimea fatadei. Alinierile stabilite prin Regulamentele de Urbanism anterioare ultimului razboi mondial sunt evidente si se refera la alinierea cu fatadele cladirii Scolii pentru crearea si respectarea scuarului bisericii. Ele au fost preluate ca atare in prezentul regulament ca fiind evidente si normale.

Nu se permite desfiintarea, mutarea, demolarea partiala a cladirilor marcate ca fiind protejate. Extinderile acestor cladiri vor fi orientate in mod asemanator pe teren cu cele ale cladirilor initiale. In cazul in care ampena la sol a extinderilor depaseste, in cazul acestor cladiri POT maxim prevaleaza ampena la sol admisa cf. planșa anexa.

Nu se permite desfiintarea, mutarea, demolarea partiala a cladirilor marcate ca fiind protejate. Extinderile acestor cladiri vor fi orientate in mod asemanator pe teren cu cele ale cladirilor initiale. In cazul in care ampena la sol a extinderilor depaseste, in cazul acestor cladiri POT maxim prevaleaza ampena la sol admisa cf. planșa anexa.

## B2. Regimul de inaltime al cladirilor

Se stabileste CUT = 1.2

Regimul de inaltime nu va stabili numarul de nivele, ci calculul inaltimei admise se va face in conformitate cu schema din planșa anexa. Cladirile din vecinatatea cladirilor marcate ca protejate vor avea cornisa la aceeasi inaltime cu cea a cladirilor protejate. Pentru fiecare cladire se va lua in considerare cladirea protejata cea mai apropiata pentru determinarea inaltimei. In functie de solutia aleasa se vor determina mansardarea cladirilor sau retragerile in terase. Pentru cladirile care nu se afla in directa relatie cu o cladire protejata (intre ele si cladirea protejata se afla o alta cladire care respecta conditiile de construire date) se ia in considerare doar unghiul de 45% pentru determinarea inaltimei admise fara a se mai lua in considerare si respectarea cornisei.

## B2. Fundatii

La realizarea sapaturilor pentru fundarea unor cladiri noi se va asigura supravegherea arheologica. Se va prezenta la receptia cladirii un raport arheologic asupra eventualelor descoperirilor. In cazul in care exista urme arheologice se vor lua masuri pentru conservarea-punerea lor in valoare. Aceasta masura se refera la caldirile cuprinse in zonele delimitate prin planșa anexa din studiul de urbanism istoric.

## B3. Structuri

Pentru cladirile marcate ca fiind protejate in Zona Construita protejata nu se admit consolidari care sa modifice fatadele si volumetria cladirii. Biroul de Urbanism va incuraja prin informare publica folosirea solutiilor de consolidare moderne utilizand fibra sau impaslitura de carbon, consolidarea zonelor de fundare cu spume epoxidice, etc. Se vor evita solutiile greoaie care sa inlocuiasca in totalitate structura de rezistenta a cladirii existente, solutii care deformeaza si mutileaza ireversibil cladirile protejate.

Pentru cladirile noi nu exista limitari in utilizarea diferitelor sisteme structurale inasa se va avea in vedere ca structurile metalice sau de beton armat care nu constituie in sine elemente de arta a constructiei sa nu fie lasate vizibile.

## B4. Goluri si accese in cladiri ; elemente de inchidere

Pentru cladirile marcate ca fiind protejate in zona construita protejata nu se admit modificari ale golurilor de fereastră fata de situatia lor originala. Orice interventie va fi insotita de readucerea la forma initiala a golurilor de ferestre si usi, de redeschiderea prispelor la nivelul parterului si al etajului. Aceasta se va realiza atat prin studiu comparativ cat si prin analiza zidariei decopertate la fata locului.

Inlocuirea ferestrelor, daca se doreste montarea de ferestre cu geam termopan se va face cu elemente cu tocarie din lemn stratificat sau, in cazuri extreme cu ferestre cu tocuri ce imita culoarea lemnului. Ferestrele vor respecta desenul initial al elementelor originale.

Nu sunt admise usi metalice prefabricate sau usi din profile termopan. Usile vizibile catre strada se vor realiza din lemn, cu respectarea intocmai a desenului usilor originale sau cu refacerea unui desen de usa. Pentru usile interioare se propune realizarea lor tot din lemn.

Deschiderile suplimentare sunt admise doar pe fatadele oarbe sau din spate ale cladirilor. pentru cuplarea cu extinderile sau pentru realizarea de incaperi noi – servicii sanitare sau spatii tehnice.

Pentru cladirile noi sau neprotejate, pentru fatadele vizibile dinspre strada se va pastra proportia plin-gol de la cladirile istorice adica un maxim de 1/6 gol/plin. Nu sunt admise pe fatadele vizibile catre strada fatadele cortina.

#### B5. Volumetria sarpantelor, teraselor si acoperisurilor

La cladirile marcate ca fiind protejate nu se admit modificari ale sarpantelor sau volumetriei acoperisului decat pentru realizarea corpurilor de legatura si a extinderilor. Sunt admise, de asemenea, instalari de panouri solare inasa boilerile sau rezervoarele vor fi instalate in interiorul cladirii, luminatoare in planul acoperisului sau verticale, pe o suprafata ce nu depaseste cumulativ 1/3 din suprafata pantei sudice a acoperisului. Sunt admise luminatoare in planul acoperisului sau verticale, pe alte orientari ale pantelor sarpantei.

La cladirile noi sau neprotejate sunt admise atat acoperiri in terasa cat si cu acoperis. Pentru cladirile cu acoperis nu sunt admise decat acoperisuri in patru pante. Sunt interzise acoperisurile in doua ape – «chalet elvetian» sau alte tipuri de pinioane sau triunghiuri in fatadele vizibile. Pe fatadele vizibile catre strada toate sageacurile si streasinile vor fi orizontale, eventual la nivele diferite, dar in nici un caz nealinate.

Pentru acoperirile in terasa, ca o conditie minimala de incadrare in context se cere prezenta unor stresini false sau a unor terminatii orizontale la nivelul fiecărei terase/retrageri.

Suprafata balcoanelor, logiilor cladirilor noi nu va depasi 1/10 din suprafata utila totala a cladirii si cele de pe fatada principala, situate eventual in consola deasupra domeniului public, nu vor depasi 2mp.

#### B6. Finisajele cladirilor

##### Cladirile marcate ca fiind protejate

Finisarea peretilor exteriori se va face cu vopsele lavabile – ce permit evacuarea umiditatii din pereti (de altfel Biroul de Urbanism al Primariei va elabora un ghid de bune practici care va evidentia solutiile de eliminarea a igrasiei din pereti prin introducerea de silicati in pereti – diverse metode – prin refacerea chimica a zidariilor de caramida si a coeziunii mortarelor etc.) nu sunt admise decat culori pastelate cu nuante de alb de peste 80%.

Elementele de lemn nu vor fi vopsite ci doar bătute si lacuite cu lacuri mate astfel incat, la final sa para invechite sau protejate cu materiale bituminoase « catranite ».

Daca exista pe fatade elemente decorative din ceramica smaltuita sau nu, acestea se vor pastra in culoarea naturala.

Invelitoarea pe acoperis se va realiza din : sita, tigla solzi – emailata sau nu, tabla de cupru solzi sau asezata cu falt orizontal, cu mimarea randurilor orizontale de sita. Nu sunt admise invelitorile din tabla zincata, din prefabricate de tala ondulata sau cutata, invelitorile din materiale bituminoase de tipul tegola, prefabricate din azbest si alti inlocuitori.

Nu sunt admise cosuri vizibile din tabla inoxidabila sau elemente prefabricate de beton aparent, netencuit.

#### Cladirile noi sau neprotejate

Nu se admite placarea fatadelor cu elemente de faianta – gresie care imita piata sau alte desene. Se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate in stare naturala – piatra metal, lemn, ceramica cu conditia, pentru metal sa nu fie finisat stralucitor. Pentru finisaje cu tencuieli sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proportie de alb mai mica de 80%. Sunt admise combinatii de culori cu indicarea lor stricta – cu mostre si studii de culoare in proiect – si respectarea intocmai in santier.

Pentru acoperisuri sunt admise aceleasi materiale ca in cazul cladirilor protejate. Suplimentar sunt admise acoperisuri de sticla, tip sera, sau acoperite cu tabla plana, faltuita vopsita in culori care sa imite ceramica sau lemnul. Nu sunt admise culori din gama albastru, verde, rosu aprins, etc.

#### B7. Receptia lucrarilor de executie

Procesul verbal de incheiere a lucrarilor, in cazul cladirilor marcate ca fiind protejate va mentiona in mod specific ca arhitectul expert MCC care a supervizat lucrarea este de acord cu modul in care s-au realizat lucrarile. De asemenea, lucrarile de extindere in cazul cladirilor marcate ca fiind protejate, nu se vor considera incheiate daca nu se va constata ca instalatiile de incalzire si electrice au fost amplasate in totalitatea cladirii – inclusiv in corpul vechi, restaurat.

#### B8. Functiuni admise

In zona protejata nu sunt admise activitati si functiuni care pot dauna calitati mediului construit. Astfel, in zona construita protejata sunt interzise activitati ca : vanzari en gros, depozite en-gros, magazine de materiale de constructii, magazine de consumabile si piese auto, service-uri si spalatorii auto, industrii altele decat cele manufacturiere, care sa implice prezenta unor utilaje si mijloace de transport de mari dimensiuni. De asemenea nu sunt admise birouri cu mai mult de 10 persoane sau care sa presupuna un public mai numeros decat 25 de persoane sau care sa impuna prezenta in zona a unui parc auto sau parcare special destinata; in zona nu sunt admise functiuni de parcare, statii de vanzare a carburantilor auto; sunt admise functiuni de locuire, dar fara a se admite locuire colectiva de mai mult de patru unitati de locuire pe lot; de asemeni sunt admise functiuni de magazine de mici dimensiuni, servicii curente, birouri individuale si cabinete.

Sunt strict interzise functiuni care presupun realizarea de suprafete de depozitare colectare a deseurilor re folosibile sau a deseurilor urbane.

Sunt permise activitatile originare pentru care au fost destinate cladirile marcate ca fiind protejate.

#### B9. Firme si Reclame

In zona construita protejata, pe spatiile loturilor nu sunt admise reclame luminoase sau bannere. Pentru cladirile noi sau neprotejate sunt admise doar reclame fixe, asezate deasupra sau in

lateralul usii principale de acces, sau a vitrinei, care sa informeze despre activitatea care se desfasoara inaintea si/sau numele firmei. Nu se admite reclama pentru terti pe aceeasi suprafata.

Pentru cladirile marcate ca fiind protejate sunt admise numai reclame in bandou, perpendiculare pe fatada principala a casei, care nu vor depasi dimensiunile de H1m/A70cm.

#### B10. Bransamente

Se vor prevedea in planul gardurilor, grupate, casete de bransament pentru electricitate, telefonie, internet si gaze. In zona construita protejata nu se vor admite bransamente aeriene pentru electricitate si retele de curenti slabi. Tevile de alimentare cu gaze se vor instala obligatoriu ingropat cu respectarea masurilor de protectie necesare. Nu se va admite amplasarea pe fatade a cablurilor de telefonie, electricitate, etc. Nu se admite amplasarea antenelor parabolice decat la o distanta de minim 15m de aliniamentul lotului la strada.

### **C. Lucrari pe spatiile publice si retele edilitare**

#### C1. Pavimente

La refacerea suprafetelor pavate – strazi, trotuare se va urmari utilizarea materialelor naturale, piatra, klinker, etc. urmarindu-se eliminarea suprafetelor asfaltate in ZCP.

In sistematizarea verticala a strazilor se va urmari coborarea nivelului de calcare al strazii la cota definita ca fiind cota terenului natural original al cladirilor marcate ca protejate.

#### C2. Elemente de mobilier urban si publicitate

La modernizarea sistemului de iluminat public se vor inlocui stalpii prefabricati din beton armat cu stalpi de fonta sau metalici, decorativi, de medie inaltime, max. 6m. Schimbarea stalpilor se va face unitar, pe segmente de strada in functie de impartirea descrisa in paragraful 3. Se va realiza un proiect de amplasare a mobilierului urban continuand pozitii pentru stalpi de iluminat, tablouri electrice sau de telefonie, plantatii, panouri de avertizare asupra calitatii istorice si de zona protejata a zonei, cosuri de gunoi, banci, balustrade, semne de circulatie etc. Pe o raza de 50 de m in jurul cladirilor marcate ca fiind protejate nu sunt admise panouri de publicitate. Nu sunt admise panouri publicitare cu ecrane tv, led etc. Pentru a tempera efectul neplacut al alaturarii imobilelor de locuit din perioada comunista de cladirile protejate se va proiecta amplasarea unor aliniamente suplimentare de arbori si completarea celor existente.

#### C3. Retele si bransamente

La modernizarea sistemelor de retele se va urmari :

- eliminarea retelei aeriene de alimentare cu gaze
- stabilirea unor puncte de bransament gaze cu impact vizual minim
- eliminarea retelei aeriene de energie electrice, iluminat public, curenti slabi
- realizarea unor bransamente ingropate a retelei de colectoare de apa pluviala de pe acoperisurile cladirilor.

### **D. Propuneri de interventie**

Se propune PUZCP pentru definirea unitatii spatiale intre Biserica Sf. Ingeri si cladirile

marcate ca fiind protejate. Astfel :

- se propune definitivarea scuarului creat prin restrictiile de aliniere a cladirilor din zona accesului catre biserica Sfintii Ingeri;
- se va studia posibilitatea legarii scuarului de amenajarile din curtea scolii;
- se va studia amplasarea de mobilier urban si plantatii in scuarul astfel determinat.

**ZCP16 - Lascar Catargiu - reglementari specifice conform studiului de urbanism istoric – POTmaxim - 60% - CUT maxim – 1,5**

## **A. Organizarea loturilor**

### A1. Tipuri de constructii pe parcela

Pe loturile din Zona Construita Protejata pe care se afla cladiri marcate pentru a fi protejate nu se admit decat cladiri cu caracter definitiv, nu sunt admise cladiri temporare sau cu structuri temporare.

Pe loturile din Zona Construita Protejata, in limita alinierilor stabilite prin plansa anexata sunt permise cladiri cu caracter temporar, daca ele nu adapostesc activitati de crestere a animalelor, nu creeaza noxe, zgomot sau alte inconveniente vecinatatilor; aceste cladiri se vor amplasa cu fatada in spatele fatadei posterioare a cladirilor principale. Dupa expirarea autorizatiei de functionare toate cladirile cu caracter temporar nu vor primi prelungire a perioadei de autorizare si se va cere realizarea unor cladiri cu caracter definitiv.

Nu se admite amplasarea in loturile din Zonele Construite Protejate a unor panouri publicitare comerciale, bannere sau alte semnalizari cu caracter comercial.

### A2. Imprejmuirea loturilor ; garduri, accese pe lot

Gardurile situate catre spatiile publice nu vor avea o inaltime mai mare de 1,5m dintre care 40 cm, soclu, plin si restul gardului va fi transparent in proportie de minim 50%. Materialele acceptate pentru finisarea gardurilor catre strada sunt lemn, fier forjat, piatra si imitatii din mozaic buciardat si tencuiala vopsita in culori de piatra naturala; nu se vor folosi placari cu materiale ce imita piatra.

In cazul in care se realizeaza elemente de zidarie sau beton partile orizontale si soclul (40cm)se vor realiza din materiale rezistente la umezeala, murdarie, care sa poata fi usor curatate ; daca se va dori realizarea unor acoperiri a partilor superioare aceasta se va face cu materiale de invelitoare traditionale – sita sau tigla ceramica.

Imprejmuirile laterale ale loturilor se va face cu garduri cu soclu plin de pana la 40 cm si panouri de lemn sau plase metalice de pana la 2m care se vor imbraca in plante cataratoare. Vor fi pastrate pe langa aceste garduri zone de jardiniera de min 40cm latime pentru a permite dezvoltarea respectivelor plante.

Se vor prevedea cate un acces auto si unul pietonal pe lot. Nu se admit deschideri permanente ale loturilor catre domeniul public. Accesul auto si pietonal pot fi comune sau separate dar latimea totala a portilor nu va depasi 3,5 m. Nu sunt admise porti acordeon sau alte tipuri de porti prefabricate sau din elemente diferite ca material, forma si aspect fata de gard. Sunt permise automatizari care sa nu dauneze aspectului general al gardului si portilor.

### A3. Pavimente si spatii verzi

Loturile care pastreaza pavimentele din piatra de rau vor pastra respectivul element de pavaj ca fiind original. Organizarea curtilor se va face cu urmarirea crearii unui spatiu pavat central si zone de plantatii in jurul cladirilor sau pentru decorarea gardurilor. Pe terenul ramas dupa executarea lucrarilor de constructii se va permite pavarea a 50% din suprafata si 50% va fi plantat.

Nu sunt admise pentru pavimente placile de beton turnate sau spatii asfaltate. Sunt admise pavimentele cu piatra cubica, suprafetele de pietris, suprafetele de pavele cu goluri pentru inierbare sau piatra naturala. Sunt permise amenajari care sa nu depaseasca inaltimea de 90 cm pe lot. Amenajari de tipul barbeque sunt admise doar in spatele cladirilor principale.

## **B. Realizarea constructiilor pe loturi**

### B1. Amplasarea cladirilor pe teren

POT maxim = 60% in conditiile incadrarii in limitele de aliniere din plansa anexa.

Fatada catre strada a cladirii nu va depasi doua treimi din deschiderea lotului catre strada.

Alinierea cladirilor principale catre strada sunt obligatorii in conformitate cu plansa anexa. pe o deschidere de minim 50% din latimea fatadei.

Nu se permite desfiintarea, mutarea, demolarea partiala a cladirilor marcate ca fiind protejate. Extinderile acestor cladiri vor fi orientate in mod asemanator pe teren cu cele ale cladirilor initiale. In cazul in care ampena la sol a extinderilor depaseste, in cazul acestor cladiri POT maxim prevaleaza ampena la sol admisa cf. plansa anexa.

### B2. Regimul de inaltime al cladirilor

Se stabileste CUT = 1.5

Regimul de inaltime nu va stabili numarul de nivele, ci calculul inaltimii admise se va face in conformitate cu schema din plansa anexa. Cladirile din vecinatatea cladirilor marcate ca protejate vor avea cornisa la aceeasi inaltime cu cea a cladirilor protejate. Pentru fiecare cladire se va lua in considerare cladirea protejata cea mai apropiata pentru determinarea inaltimii. In functie de solutia aleasa se vor determina mansardarea cladirilor sau retragerile in terase. Pentru cladirile care nu se afla in directa relatie cu o cladire protejata (intre ele si cladirea protejata se afla o alta cladire care respecta conditiile de construire date) se ia in considerare doar unghiul de 45% pentru determinarea inaltimii admise fara a se mai lua in considerare si respectarea cornisei.

### B2. Fundatii

La realizarea sapaturilor pentru fundarea unor cladiri noi se va asigura supravegherea arheologica. Se va prezenta la receptia cladirii un raport arheologic asupra eventualelor descoperirilor. In cazul in care exista urme arheologice se vor lua masuri pentru conservarea-punerea lor in valoare. Aceasta masura se refera la caldirile cuprinse in zonele delimitate prin plansa anexa din studiul de urbanism istoric.

### B3. Structuri

Pentru cladirile marcate ca fiind protejate in Zona Construita protejata nu se admit consolidari care sa modifice fatadele si volumetria cladirii. Biroul de Urbanism va incuraja prin informare publica folosirea solutiilor de consolidare moderne utilizand fibra sau impaslitura de carbon, consolidarea zonelor de fundare cu spume epoxidice, etc. Se vor evita solutiile greoaie care sa inlocuiasca in totalitate structura de rezistenta a cladirii existente, solutii care deformeaza si mutileaza ireversibil cladirile protejate.

Pentru cladirile noi nu exista limitari in utilizarea diferitelor sisteme structurale inasa se va avea in vedere ca structurile metalice sau de beton armat care nu constituie in sine elemente de arta a constructiei sa nu fie lasate vizibile.

### B4. Goluri si accese in cladiri ; elemente de inchidere

Pentru cladirile marcate ca fiind protejate in zona construita protejata nu se admit modificari ale golurilor de fereastră fata de situatia lor originala. Orice interventie va fi insotita de readucerea la forma initiala a golurilor de ferestre si usi, de redeschiderea prispelor la nivelul parterului si al etajului. Aceasta se va realiza atat prin studiu comparativ cat si prin analiza zidariei decopertate la fata locului.

Inlocuirea ferestrelor, daca se doreste montarea de ferestre cu geam termopan se va face cu elemente cu tocarie din lemn stratificat sau, in cazuri extreme cu ferestre cu tocuri ce imita culoarea lemnului. Ferestrele vor respecta desenul initial al elementelor originale.

Nu sunt admise usi metalice prefabricate sau usi din profile termopan. Usile vizibile catre strada se vor realiza din lemn, cu respectarea intocmai a desenului usilor originale sau cu refacerea unui desen de usa. Pentru usile interioare se propune realizarea lor tot din lemn.

Deschiderile suplimentare sunt admise doar pe fatadele oarbe sau din spate ale cladirilor. pentru cuplarea cu extinderile sau pentru realizarea de incaperi noi – servicii sanitare sau spatii tehnice.

Pentru cladirile noi sau neprotejate, pentru fatadele vizibile dinspre strada se va pastra proportia plin-gol de la cladirile istorice adica un maxim de 1/6 gol/plin. Nu sunt admise pe fatadele vizibile catre strada fatadele cortina.

### B5. Volumetria sarpantelor, teraselor si acoperisurilor

La cladirile marcate ca fiind protejate nu se admit modificari ale sarpantelor sau volumetriei acoperisului decat pentru realizarea corpurilor de legatura si a extinderilor. Sunt admise, de asemenea, instalari de panouri solare inasa boilerile sau rezervoarele vor fi instalate in interiorul cladirii, lumnatoare in planul acoperisului sau verticale, pe o suprafata ce nu depaseste cumulativ 1/3 din suprafata pantei sudice a acoperisului. Sunt admise lumnatoare in planul acoperisului sau verticale, pe alte orientari ale pantelor sarpantei.

La cladirile noi sau neprotejate sunt admise atat acoperiri in terasa cat si cu acoperis. Pentru cladirile cu acoperis nu sunt admise decat acoperisuri in patru pante. Sunt interzise acoperisurile in doua ape – «chalet elvetian» sau alte tipuri de pinioane sau triunghiuri in fatadele vizibile. Pe fatadele vizibile catre strada toate sageacurile si streasinile vor fi orizontale, eventual la nivele diferite, dar in nici un caz nealinate.

Pentru acoperirile in terasa, ca o conditie minimala de incadrare in context se cere prezenta unor stresini false sau a unor terminatii orizontale la nivelul fiecarei terase/retrageri.

Suprafata balcoanelor, logiilor cladirilor noi nu va depasi 1/10 din suprafata utila totala a cladirii si cele de pe fatada principala, situate eventual in consola deasupra domeniului public, nu vor depasi 2mp.

## B6. Finisajele cladirilor

### Cladirile marcate ca fiind protejate

Finisarea peretilor exteriori se va face cu vopsele lavabile – ce permit evacuarea umiditatii din pereti (de altfel Biroul de Urbanism al Primariei va elabora un ghid de bune practici care va evidentia solutiile de eliminare a igrasiei din pereti prin introducerea de silicati in pereti – diverse metode – prin refacerea chimica a zidariilor de caramida si a coeziunii mortarelor etc.) nu sunt admise decat culori pastelate cu nuante de alb de peste 80%.

Elementele de lemn nu vor fi vopsite ci doar baltuite si lacuite cu lacuri mate astfel incat, la final sa para invechite sau protejate cu materiale bituminoase « catranite ».

Daca exista pe fatade elemente decorative din ceramica smaltuita sau nu, acestea se vor pastra in culoarea naturala.

Invelitoarea pe acoperis se va realiza din : sita, tigla solzi – emailata sau nu, tabla de cupru solzi sau asezata cu falt orizontal, cu mimarea randurilor orizontale de sita. Nu sunt admise invelitorile din tabla zincata, din prefabricate de tala ondulata sau cutata, invelitorile din materiale bituminoase de tipul tegola, prefabricate din azbest si alti inlocuitori.

Nu sunt admise cosuri vizibile din tabla inoxidabila sau elemente prefabricate de beton aparent, netencuit.

### Cladirile noi sau neprotejate

Nu se admite placarea fatadelor cu elemente de faianta – gresie care imita piata sau alte desene. Se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate in stare naturala – piatra metal, lemn, ceramica cu conditia, pentru metal sa nu fie finisat stralucitor. Pentru finisaje cu tencuieli sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proportie de alb mai mica de 80%. Sunt admise combinatii de culori cu indicarea lor stricta – cu mostre si studii de culoare in proiect – si respectarea intocmai in santier.

Pentru acoperisuri sunt admise aceleasi materiale ca in cazul cladirilor protejate. Suplimentar sunt admise acoperisuri de sticla, tip sera, sau acoperite cu tabla plana, faltuita vopsita in culori care sa imite ceramica sau lemnul. Nu sunt admise culori din gama albastru, verde, rosu aprins, etc.

## B7. Receptia lucrarilor de executie

Procesul verbal de incheiere a lucrarilor, in cazul cladirilor marcate ca fiind protejate va mentiona in mod specific ca arhitectul expert MCC care a supervizat lucrarea este de acord cu modul in care s-au realizat lucrarile. De asemenea, lucrarile de extindere in cazul cladirilor marcate ca fiind protejate, nu se vor considera incheiate daca nu se va constata ca instalatiile de incalzire si electrice au fost amplasate in totalitatea cladirii – inclusiv in corpul vechi, restaurat.

## B8. Functiuni admise

In zona protejata nu sunt admise activitati si functiuni care pot dauna calitatii mediului construit. Astfel, in zona construita protejata sunt interzise activitati ca : vanzari en gros, depozite en-

gros, magazine de materiale de constructii, magazine de consumabile si piese auto, service-uri si spalatorii auto, industrii altele decat cele manufacturiere, care sa implice prezenta unor utilaje si mijloace de transport de mari dimensiuni. De asemenea nu sunt admise birouri cu mai mult de 10 persoane sau care sa presupuna un public mai numeros decat 25 de persoane sau care sa impuna prezenta in zona a unui parc auto sau parcare special destinata; in zona nu sunt admise functiuni de parcare, statii de vanzare a carburantilor auto; sunt admise functiuni de locuire, dar fara a se admite locuire colectiva de mai mult de patru unitati de locuire pe lot; de asemeni sunt admise functiuni de magazine de mici dimensiuni, servicii curente, birouri individuale si cabinete.

Sunt strict interzise functiuni care presupun realizarea de suprafete de depozitare colectare a deeurilor re folosibile sau a deeurilor urbane.

Sunt permise activitatile originare pentru care au fost destinate cladirile marcate ca fiind protejate.

#### B9. Firme si Reclame

In zona construita protejata, pe spatiile loturilor nu sunt admise reclame luminoase sau bannere. Pentru cladirile noi sau neprotejate sunt admise doar reclame fixe, asezate deasupra sau in lateralul usii principale de acces, sau a vitrinei, care sa informeze despre activitatea care se desfasoara inaintur si/sau numele firmei. Nu se admite reclama pentru terti pe aceeasi suprafata.

Pentru cladirile marcate ca fiind protejate sunt admise numai reclame in bandou, perpendiculare pe fatada principala a casei, care nu vor depasi dimensiunile de H1m/A70cm.

#### B10. Bransamente

Se vor prevedea in planul gardurilor, grupate, casete de bransament pentru electricitate, telefonie, internet si gaze. In zona construita protejata nu se vor admite bransamente aeriene pentru electricitate si retele de curenti slabi. Tevile de alimentare cu gaze se vor instala obligatoriu ingropat cu respectarea masurilor de protectie necesare. Nu se va admite amplasarea pe fatade a cablurilor de telefonie, electricitate, etc. Nu se admite amplasarea antenelor parabolice decat la o distanta de minim 15m de aliniamentul lotului la strada.

### **C. Lucrari pe spatiile publice si retele edilitare**

#### C1. Pavimente

La refacerea suprafetelor pavate – strazi, trotuare se va urmari utilizarea materialelor naturale, piatra, klinker, etc. urmarindu-se eliminarea suprafetelor asfaltate in ZCP.

In sistematizarea verticala a strazilor se va urmari coborarea nivelului de calcare al strazii la cota definita ca fiind cota terenului natural originar al cladirilor marcate ca protejate.

#### C2. Elemente de mobilier urban si publicitate

La modernizarea sistemului de iluminat public se vor inlocui stalpii prefabricati din beton armat cu stalpi de fonta sau metalici, decorativi, de medie inaltime, max. 6m. Schimbarea stalpilor se va face unitar, pe segmente de strada in functie de impartirea descrisa in paragraful 3. Se va realiza un proiect de amplasare a mobilierului urban continand pozitii pentru stalpi de iluminat, tablouri electrice sau de telefonie, plantatii, panouri de avertizare asupra calitatii istorice si de zona protejata a zonei,

cosuri de gunoi, banci, balustrade, semne de circulatie etc. Pe o raza de 50 de m in jurul cladirilor marcate ca fiind protejate nu sunt admise panouri de publicitate. Nu sunt admise panouri publicitare cu ecrane tv, led etc. Pentru a tempera efectul neplacut al alaturarii imobilelor de locuit din perioada comunista de cladirile protejate se va proiecta amplasarea unor aliniamente suplimentare de arbori si completarea celor existente.

### C3. Retele si bransamente

La modernizarea sistemelor de retele se va urmari:

- eliminarea retelei aeriene de alimentare cu gaze
  - stabilirea unor puncte de bransament gaze cu impact vizual minim
  - eliminarea retelei aeriene de energie electrice, iluminat public, curenti slabi
- realizarea unor bransamente ingropate a retelei de colectoare de apa pluviala de pe acoperisurile cladirilor.

## **D. Propuneri de interventie**

Se propune un PUZCP cu rolul de a moderniza intersectia dintre strazile Lascar Catargiu, strada Victor Stefanescu si strada Barajului.

**ZCP17 - Zona Olari - reglementari specifice conform studiului de urbanism istoric – POTmaxim - 60% - CUT maxim – 1,5**

## **A. Organizarea loturilor**

### A1. Tipuri de constructii pe parcela

Pe loturile din Zona Construita Protejata pe care se afla cladiri marcate pentru a fi protejate nu se admit decat cladiri cu caracter definitiv, nu sunt admise cladiri temporare sau cu structuri temporare

Pe loturile din Zona Construita Protejata, in limita alinierilor stabilite prin plansa anexata sunt permise cladiri cu caracter temporar daca ele nu adapostesc activitati de crestere a animalelor, nu gcreaza noxe, zgomot sau alte inconveniente vecinatatilor ; aceste cladiri se vor amplasa cu fatada in spatele fatadei posterioare a cladirilor principale.Dupa expirarea autorizatiei de functionare toate cladirile cu caracter temporar nu vor primi prelungire a perioadei de autorizare si se va cere realizarea unor cladiri cu caracter definitiv.

Nu se admite amplasarea in loturile din Zonele Construite Protejate a unor panouri publicitare comerciale, bannere sau alte semnalizari cu caracter comercial.

### A2. Imprejmuirea loturilor ; garduri, accese pe lot

Gardurile situate catre strada nu vor avea o inaltime mai mare de 1,5m dintre care 40 cm, soclu, plin si restul gardului va fi transparent in proportie de minim 50%. Materialele acceptate

pentru finisarea gardurilor catre strada sunt lemn, piatra si imitatii din mozaic buciardat si tencuiala vopsita in culori de piatra naturala ; nu se vor folosi placari cu materiale ce imita piatra sau metalice.

In cazul in care se realizeaza elemente de zidarie sau beton, partile orizontale si soclul (40cm) se vor realiza din materiale rezistente la umezeala, murdarie, care sa poata fi usor curatate; daca se va dori realizarea unor acoperiri a partilor superioare aceasta se va face cu materiale de invelitoare traditionale – sita sau tigla ceramica

Imprejmuirile laterale ale loturilor se va face cu garduri cu soclu plin de pana la 40 cm si panouri de lemn sau plase metalice de pana la 2m care se vor imbraca in plante cataratoare. Vor fi pastrate pe langa aceste garduri zone de jardiniera de min 40cm latime pentru a permite dezvoltarea respectivelor plante. In situatia ca se vor realiza imprejmuiri laterale fara soclu acestea vor fi dublate de rigole care vor conduce apa din precipitatii in canalizarea pluviala a drumurilor publice sau in emisarii naturali.

Se vor prevedea cate un acces auto si unul pietonal pe lot. Nu se admit deschideri permanente ale loturilor catre domeniul public. Accesul auto si pietonal pot fi comune sau separate dar latimea totala a portilor cand sunt cuplate nu va depasi 3,5 m. Nu sunt admise porti acordeon sau alte tipuri de porti prefabricate sau din elemente diferite ca material, forma si aspect fata de gard. Sunt permise automatizari care sa nu dauneze aspectul general al gardului si portilor.

### A3. Pavimente si spatii verzi

Loturile cae pastreaza pavimentele din piatra de rau vor pastra respectivul element de pavaj ca fiind original. Organizarea curtilor se va face cu urmarirea crearii unui spatiu pavat central si zone de plantatii in jurul cladirilor sau pentru decorarea gardurilor. Pe terenul ramas dupa executarea lucrarilor de constructii se va permite pavarea a 50% din suprafata si 50% va fi plantat.

Nu sunt admise pentru pavimente placile de beton turnate sau spatii asfaltate. Sunt admise pavimentele cu piatra cubica, suprafetele de pietris, suprafetele de pavele cu goluri pentru inierbare sau piatra naturala. Sunt permise amenajari care sa nu depaseasca inaltimea de 90 cm pe lot. Amenajari de tipul barbecue sunt admise doar in spatele cladirilor principale.

## **B. Realizarea constructiilor pe loturi**

### B1. Amplasarea cladirilor pe teren

POT maxim = 60% in conditiile incadrarii in limitele de aliniere din plansa anexa.

Fatada catre strada a cladirii nu va depasi doua treimi din deschiderea lotului catre strada.

Alinierea cladirilor principale catre strada sunt obligatorii in conformitate cu plansa Anexa pe o deschidere de minim 50% din latimea fatadei.

Nu se permite desfiintarea, mutarea, demolarea partiala a cladirilor marcate ca fiind protejate. Extinderile acestor cladiri vor fi orientate in mod asemanator pe teren cu cele ale cladirilor initiale. In cazul in care ampena la sol a extinderilor depaseste, in cazul acestor cladiri POT-ul maxim prevaleaza ampena la sol admisa cf. plansa anexa.

### B2. Regimul de inaltime al cladirilor

Pentru stabilirea inaltimilor de referinta pentru cornisa se considera :

In zona de protectie a Monumentului clasa A, biserica Olari cornisa principala a cladirilor noi va fi maxim la inaltimea cornisei bisericii si orice nivel suplimentar va fi mansardat sau retras dar nu mai inalt de 6m fata de cornisa principala a bisericii. Nu se va lua in considerare cornisa turlilor

In zonele care sunt in zona de protectie a monumentului clasa A se stabileste CUT = 1.2. regimul de inaltime nu va stabili numarul de nivele ci calculul inaltimii admise se va face in conformitate cu schema din plansa anexa. Cladirile din vecinatatea cladirilor marcate ca protejate vor avea cornisa la aceeasi inaltime cu cea a cladirilor protejate. Pentru fiecare cladire se va lua in considerare cladirea protejata cea mai apropiata pentru determinarea inaltimii. In functie de solutia aleasa se vor alege mansardarea cladirilor sau retragerile in terase. Pentru cladirile care nu se afla in directa relatie cu o cladire protejata (intre ele si cladirea protejata se afla o alta cladire care respecta conditiile de construire date) se ia in considerare doar unghiul de 45% pentru determinarea inaltimii admise fara a se mai lua in considerare si respectarea cornisei.

### B2. Fundatii

La realizarea sapaturilor pentru fundarea unor cladiri noi se va asigura supravegherea arheologica. Se va prezenta la receptia cladirii un raport arheologic asupra descoperirilor eventuale. In cazul in care exista urme arheologice se vor lua masuri pentru conservarea-punerea lor in valoare.

### B3. Structuri

Pentru cladirile marcate ca fiind protejate in Zona Construita protejata nu se admit consolidari care sa modifice fatadele si volumetria cladirii. Biroul de Urbanism va incuraja prin informare publica folosirea solutiilor de consolidare moderne utilizand fibra sau impaslitura de carbon, consolidarea zonelor de fundare cu spume epoxidice, etc. Se vor evita solutiile greoaie care sa inlocuiasca in totalitate structura de rezistenta a cladirii existente, solutii care deformeaza si mutileaza ireversibil cladirile protejate.

Pentru cladirile noi nu exista limitari in utilizarea diferitelor sisteme structurale inasa se va avea in vedere ca structurile metalice sau de beton armat care nu constituie in sine elemente de arta a constructiei sa nu fie lasate vizibile.

### B4. Goluri si accese in cladiri ; elemente de inchidere

Pentru cladirile marcate ca fiind protejate in zona construita protejata nu se admit modificari ale golurilor de fereastră fata de situatia lor originala. Orice interventie va fi insotita de readucerea la forma initiala a golurilor de ferestre si usi, de redeschiderea prispelor la nivelul parterului si al etajului. Aceasta se va realiza atat prin studiu comparativ cat si prin analiza zidariei decopertate la fata locului

Inlocuirea ferestrelor, daca se doreste montarea de ferestre cu geam termopan se va face cu elemente cu tocarie din lemn stratificat sau, in cazuri extreme cu ferestre cu tocuri ce imita culoarea lemnului. Ferestrele vor respecta desenul initial al elementelor originale.

Nu sunt admise usi metalice prefabricate sau usi din profile termopan. Usile vizibile catre strada se vor realiza din lemn, cu respectarea intocmai a desenului usilor originale sau cu refacerea unui desen de usa. Pentru usile interioare se propune realizarea lor tot din lemn.

Deschiderile suplimentare sunt admise doar pe fatadele oarbe sau din spate ale cladirilor, pentru cuplarea cu extinderile sau pentru realizarea de incaperi noi – servicii sanitare sau spatii tehnice.

Pentru cladirile noi sau neprotejate pentru fatadele vizibile dinspre strada se va pastra proportia plin- gol de la cladirile istorice adica un maxim de 1/6 gol/plin. Nu sunt admise pe fatadele vizibile catre strada fatadele cortina.

### B5. Volumetria sarpantelor, teraselor si acoperisurilor

La cladirile marcate ca fiind protejate nu se admit modificari ale sarpantelor sau volumetriei acoperisului decat pentru realizarea corpurilor de legatura, extinderi. Sunt admise, de asemenea,

instalari de panouri solare cu boiler sau rezervor in interiorul casei, luminatoare in planul acoperisului sau verticale pe o suprafata ce nu depaseste cumulativ 1/3 din suprafata pantei sudice a acoperisului.

La cladirile noi sau neprotejate sunt admise atat acoperiri in terasa cat si cu acoperis cu sarpanta. Pentru cladirile cu acoperis cu sarpanta nu sunt admise decat acoperisuri in patru pante. Sunt interzise acoperisurile in doua ape – « chalet elvetian » sau alte tipuri de pinioane sau triunghiuri in fatadele vizibile.

Pe fatadele vizibile catre strada toate sageacurile si streasinile vor fi orizontale, eventual la nivele diferite dar in nici un caz inclinate.

Pentru acoperirile in terasa, ca o conditie minimala de incadrare in context se cere prezenta unor stresini false sau a unor terminatii orizontale la nivelul fiecarei terase/retrageri

Suprafata balcoanelor, logiilor cladirilor noi nu va depasi 1/10 din suprafata utila totala a cladirii si cele de pe fatada principala – situate eventual in consola peste domeniul public nu vor depasi 2mp.

#### B6. Finisajele cladirilor

##### Cladirile marcate ca fiind protejate

Finisarea peretilor exteriori se va face cu vopsele lavabile – ce permit evacuarea umiditatii din pereti (de altfel Biroul de Urbanism al Primariei va elabora un ghid de bune practici care va evidentia solutiile de eliminare a igrasiei din pereti prin introducerea de silicati in pereti – diverse metode – prin refacerea chimica a zidariilor de caramida si a coeziunii mortarelor, etc.). nu sunt admise decat culori pastelate cu nuante de alb de peste 80%.

Elementele de lemn nu vor fi vopsite ci doar baintuite si lacuite cu lacuri mate astfel incat, la final sa para invechite sau protejate cu materiale bituminoase « catranite »

Daca exista pe fatade elemente decorative din ceramica smaltuita sau nu acestea se vor lasa in culoarea naturala

Invelitoarea pe acoperis se va realiza din : sita, tigla solzi – emailata sau nu sau tabla de cupru solzi sau asezata cu falt orizontal – cu mimarea randurilor orizontale de sita. Nu sunt admise invelitorile din tabla zincata, din prefabricate de tabla ondulata sau cutata, invelitorile din materiale bituminoase de tipul tegola, prefabricate din azbest si alti inlocuitori.

Nu sunt admise cosuri vizibile din tabla inoxidabila sau elemente prefabricate de beton aparent netencuit.

##### Cladirile noi sau neprotejate

Nu se admite placarea fatadelor cu elemente de faianta – gresie care imita piatra sau alte desene. Se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate in stare naturala – piatra metal, lemn, ceramica cu conditia, pentru metal sa nu fie finisat stralucitor.. Pentru finisaje cu tencuieli sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proportie de alb mai mica de 80%. Sunt admise combinatii de culori cu indicarea lor stricta – cu mostre si studii de culoare in proiect – si respectarea intocmai in santier.

Pentru acoperisuri sunt admise aceleasi materiale ca in cazul cladirilor protejate. Suplimentar sunt admise acoperisuri de sticla – tip sera sau acoperite cu tabla plana, faltuita vopsita in culori care sa imite ceramica sau lemnul. Nu sunt admise culori din gama albastru, verde, rosu aprins, etc.

#### B7. Receptia lucrarilor de executie

Procesul verbal de incheiere a lucrarilor, in cazul cladirilor marcate ca fiind protejate va mentiona in mod specific ca arhitectul expert MCC care a supervizat lucrarea este de acord cu modul in care s-au realizat lucrarile. De asemenea, pentru lucrarile de extindere se va urmari nu se vor considera incheiate lucrarile daca nu se va constata ca instalatiile de incalzire si electrice nu au

fost amplasate in totalitatea cladirii – inclusiv corpul vechi, restaurat.

#### B8. Functiuni admise

In zona protejata nu sunt admise activitati si functiuni care pot dauna calitati mediului construit. Astfel, in zona construita protejata sunt interzise activitati ca : vanzari en gros, depozite en-gros, magazine de materiale de constructii, magazine de consumabile si piese auto, service-uri si spalatorii auto, industrii altele decat manufacturiere, care sa implice prezenta unor utilaje si mijloace de transport de mari dimensiuni. De asemenea nu sunt admise birouri cu mai mult de 10 persoane sau care sa presupuna un public mai numeros decat 25 de persoane sau care sa impuna prezenta in zona a unui parc auto sau parcare special destinata ; in zona nu sunt admise functiuni de parcare, statii de vanzare a carburantilor auto ; sunt admise functiuni de locuire dar fara a se admite locuire colectiva de mai mult de patru unitati de locuire pe lot ; de asemeni sunt admise functiuni de magazine de mici dimensiuni, servicii curente, birouri individuale si cabinete.

Sunt strict interzise functiuni care presupun realizarea de suprafete de depozitare colectare a deseurilor re folosibile sau a deseurilor urbane.

Sunt permise activitatile originare pentru care au fost destinate cladirile marcate ca fiind protejate

#### B9. Firme si Reclame

In zona construita protejata, pe spatiile loturilor nu sunt admise reclame luminoase sau bannere. Pentru cladirile noi sau neprotejate sunt admise doar reclame fixe, asezate deasupra sau in lateralul usii principale de acces, sau a vitrinei, care sa informeze despre activitatea care se desfasoara inaintea si/sau numele firmei. Nu se admite reclama oentru terti pe aceeasi suprafata.

Pentru cladirile marcate ca fiind protejate sunt admise numai reclame in bandou, perpendiculare pe fatada principala a casei, care nu vor depasi dimensiunile de 1m/0,7m

#### B10. Bransamente

Se vor prevedea in planul gardurilor, grupate, casete de bransament pentru electricitate, telefonie, internet si gaze. In zona construita protejata nu se vor admite bransamente aeriene pentru electricitate si retele de curenti slabi. Tevile de alimentare cu gaze se vor instala obligatoriu ingropat cu respectarea masurilor de protectie necesare. Nu se va admite amplasarea pe fatade a cablurilor de telefonie, electricitate, etc. Nu se admite amplasarea antenelor parabolice decat la o distanta de minim 15m de aliniamentul lotului la strada.

### **C. Lucrari pe spatiile publice si retele edilitare**

#### C1. Pavimente

La refacerea suprafetelor pavate – strazi, trotuare se va urmari utilizarea materialelor naturale, piatra, klinker, etc. urmarindu-se eliminarea suprafetelor asfaltate in ZCP.

In sistematizarea verticala a strazilor se va urmari coborarea nivelului de calcare al strazii la cota definita ca fiind cota terenului natural originar al cladirilor marcate ca protejate.

#### C2. Elemente de mobilier urban si publicitate

La modernizarea sistemului de iluminat public se vor inlocui stalpii prefabricati din Beton

armat cu stalpi de fonta sau metalici, decorativi, de medie inaltime, maxim. 6m. Schimbarea stalpiilor se va face unitar, pe segmente de strada in functie de impartirea descrisa in paragraful 3. Se va realiza un proiect de amplasare a mobilierului urban continand pozitii pentru stalpi de iluminat, tablouri electrice sau de telefonie, plantatii, panouri de avertizare asupra calitatii istorice si de zona protejata a zonei, cosuri de gunoi, banci, balustrade, semne de circulatie etc. Pe o raza de 50 de m in jurul cladirilor marcate ca fiind protejate nu sunt admise panouri de publicitate. Nu sunt admise in totalitate panouri publicitare cu ecrane tv, led, etc.. Pentru a tempera efectul neplacut al alturarii imobilelor de locuit din perioada comunista de cladirile protejate se va proiecta amplasarea unor aliniamente suplimentare de arbori si completarea celor existente.

### C3. Retele si bransamente

La modernizarea sistemelor de retele se va urmari :

- eliminarea retelei aeriene de alimentare cu gaze
- stabilirea unor puncte de bransament gaze cu impact vizual minim
- eliminarea retelei aeriene de energie electrice, iluminat public, curenti slabi
- realizarea unor bransamente ingropate a retelei de colectoare de apa pluviala de pe acoperisurile cladirilor.

## **D. Propuneri de interventie**

Se propune, pe parcela cuprinsa intre strazile Schitului si Cuza Voda realizarea unei pietete publice in fata bisericii Olari, cu repavarea strazii si imbunatatirea calitatilor pietonale si de acces a autovehicolelor in zona.

## **UTR 2 – ZONA LOCUINTE PLOPIS**

UTR 2 – are o suprafata de 133,27 ha avand urmatoarele vecinatati si limite naturale.

Est si Sud extravilan

Nord si Vest UTR 1-str.Cuza Voda, str.San Nicoara, str.Lahovari, str Eliade Radulescu, str.Negru Voda.

## **CAPITOLUL 1 –GENERALITATI**

Acest UTR are ca zona predominanta locuinte mici, risipite in teritoriu, de-a lungul unor strazi care urmaresc curbele de nivel, cu un procent mic de ocupare al terenului. In intravilanul acestui UTR se regasesc trupuri mici de paduri de-a lungul unor vai ca : Valea Doamnei si Plopis.

### **Art.1.Tipurile de subzone functionale care se intalnesc in cadrul zonei de locuit.**

L.m. (a+b) – Subzone cu locuinte existente, cu posibilitati de indesire, cu regim mic de inaltime (de la parter – cele existente – la P+1, P+1+M, P+2 maxim pentru cele propuse).

L.m.sg (a+b) subzone cu locuinte existente si propuse ce necesita conditii speciale de fundare si pentru care este obligatoriu avizul geotehnic in baza unui studiu geologic aprofundat bazat pe foraje pe colturile amplasamentului constructiilor propuse , la faza de autorizatie de constructie.

Vpd.a-Subzona de padure/ vegetatie inalta existenta in intravilan ce se pastreaza ca sit natural protejat .

Pi- subzona protejata cu valoare istorico-arhitecturala – biserica ”Sf.Ingeri”.

GC 2a-Subzona de gospodarie comunala – cimitir

### **Art.2. – Functiunea dominanta a zonei este locuirea**

Zona este compusa din :

\*-Locuinte de tip rural **existente/propuse** cu regim mic de inaltime (de la parter – cele existente ; P+M la P+1 pentru cele propuse Lmr (a+b) – parcela minima 300 mp suprafata.

\*Locuinte de tip urban **existente/propuse** in cladiri cu mai multe niveluri maxim P+2 in cadrul zonelor Lma si Lmb.

### **Art.3. Functiunile complementare admise zonei sunt :**

-retelele tehnico-edilitare si constructiile aferente existente si propuse – realizarea unui rezervor de 5000 mc, amplasat langa cel de 2500 mc si continuarea extinderii de retele de distributie a apei in acest UTR:

-amenajarea spatilor verzi;

-accese pietonale si extinderea de noi retele de strazi prin intocmirea unor P.U.Z.-uri

-extinderea cimitirului municipiului pe baza unui PUZ care va prevede 15% circulatie carosabila si pietonala si 5 % zona verde amenajata cu vegetatie inalta;

Spatii comerciale de mici dimensiuni < 200 mp Arie Desfasurata si pensiuni agroturistice cu un numar de pana la 4 camere pentru cazare.

## **CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCTIONALA**

### **Art.4. – Utilizari permise :**

-locuinte individuale cu caracter urban obligatoriu, in toate subzonele din cadrul zonei de locuit.

-modernizari si reparatii la cladiri existente.

**Art.5. – Utilizari permise cu conditii**, s-au stabilit ca in cazul extensiei cimitirului si extensie trama stradala in vederea stabilirii regulilor de construire aplicate pentru zona respectiva, apare necesitatea elaborarii unor documentatii de urbanism - PUZ.

**Art.6 –Interdictii temporare-** Daca in zona respectiva se intentioneaza schimbarea functiunii unor parcele, pe baza unui studiu de oportunitate, se poate elabora si aproba PUZ –uri si pentru alte functiuni care evident sa nu creeze disfunctii pentru locuintele din cadrul UTR- 2

### **Art.7. Interdictii definitive (permanente)**

Se instituie interdictii definitive in subzonele: Vpd, GC(a+b).

## **CAPITOLUL 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

### **3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

#### **Art.7. – Orientarea fata de punctele cardinale:**

**Conform art.17 – R.G.U. – Anexa 3** – spatiile pentru public de la dotarile administrative ,comerciale spatiile pentru public vor fi orientate sud. La constructiile de cultura spatiile de lectura spatiile expozitionale vor fi orientate nord,nord-est,nord-vest.Pentru constructiile de invatamant orientarea salilor de clasa va fi sud, sud –est, sud- vest.La locuinte se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

#### **Art. 8 Amplasarea fata de drumurile publice**

In subzonele Lm(a+b), la aliniamentul constructiilor existente.

In subzonele L m.b (cu locuinte propuse, pe trasee noi de alei si strazi sau propuse spre modernizare a celor existente) va respecta plansa din PUG 3/2 C ”Cai de comunicatie si transport” ca aliniere spre strada .

**Art.14.Amplasarea fata de aliniament** – conform Art.23 din R.G.U. prin aliniament se intelege limita dintre domeniul public si domeniul ptivat. Tinand cont de aliniatul a) si aliniatul b) in cazul zonelor construite compact, constructiile noi vor fi amplasate obligatoriu la alinierea cladirilor existente,in principiu retragerea fata de aliniament este permisa numai daca respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale. In cazul zonelor compacte, locuintele vor fi amplasate obligatoriu la alinierea cladirilor existente.

Fac exceptie subzonele cu cladiri existente, limitrofe drumurilor care vor trebui largite.

In orice situatie, autorizatia de constructie se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta minima, pe orizontala, din orice punct al cladirii, fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

#### **Art.15. – Amplasarea in interiorul parcelei**

Conform art.24 – RGU (privind respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei – conform Codului Civil, cat si –distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu,).

Este obligatoriu a pastra servitutea de vedere (distanța de minimum 2,00 m între fatadele cu ferestre sau balcoane ale cladirilor si limita proprietatii invecinate).

-In raport cu limitele laterale ale parcelei, locuintele pot fi amplasate:

-insiruit (cuplate pe ambele laturi la calcan cu constructiile de pe parcelele invecinate).

-in regim de cuplat (alipite la calcan – pe una din limitele laterale).

-in regim izolat (cu retrageri fata de vecinatati)

Retragerile fata de limitele laterale ale terenului se bazeaza in principal pe prevederile Codului Civil si pe cele cuprinse in normele de protectie contra incendiilor. Se va mai tine cont de asigurarea respectarii normelor de insorire iluminat natural, asigurarea protectiei contra zgomotului si

nocivitatilor (in cazul in care locuinta se invecineaza cu surse de poluare, constructii cu riscuri tehnologice, unitati de alimentatie publica, etc).

Se admite ca **distanta minima** intre constructiile de pe aceeasi parcela, **jumatatea inaltimii constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3 m.**

### **3.2.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

#### **Art.16. – Accese carosabile**

Pentru constructiile de locuinte in afara accesului specific se vor asigura acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor ( latime minima 3,5 m, inaltime libera minima 3,5 m ).

In interiorul zonelor parcelate sau a locuintelor semicolective accesul se va face pe alei semicarosabile de maxim 30 m cu o latime de 3,5 m..Fundaturile nu vor avea mai mult de 100 m., iar latimea va fi de minim 6 m cu trotuar cel putin pe o latura si supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat.

#### **Art.17. – Accese pietonale**

Prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi : trotuare, strazi pietonale, pietre pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau , dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitute de trecere publica potrivit legii sau obiceiului. Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

### **3.3.Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara**

#### **Art.18.- Racordarea la retele tehnico-edilitare existente**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la reseaua de energie electrica. In zonele fara retea publica de alimentare cu apa si retea publica de canalizare menajera se pot realiza sisteme de echipare individuala care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului. Beneficiarii se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local la reseaua centralizata publica atunci cand aceasta se va realiza.

#### **Art.19.- Realizarea de retele tehnico-edilitare**

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime , dupa caz, in conditiile contractatelor incheiate cu consiliile locale. Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

#### **Art.20. – Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

Retelele edilitare, indiferent de modul de finantare, intra in proprietate publica a unitatii teritorial administrative sau a statului daca legea nu dispune altfel.

### **3.4.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale**

#### **construcțiilor**

#### **Art.21. – Parcelare**

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii.Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectivcare sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.

Autorizarea executarii parcelarilor este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respectacumulativ urmatoarele conditii:

- a) front la strada de minim 10 pentru locuinte insiruite,
- b) front la strada de minim 12 m pentru locuinte cuplate
- c) front la strada de minim 15 m pentru locuinte izolate.

Pentru locuintele de tip urban suprafata minima a parcelei va fi de 200 mp pentru locuinte insiruite, 250 pentru locuinte cuplate, 300 mp pentru locuinte izolate

Pentru locuintele de tip rural (alimentare cu apa –canalizare rezolvata individual) parcelele vor avea minim 500 mp

#### **Art.22- Inaltimea constructiilor**

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 doua niveluri cladirile imediat invecinate ( cladirile amplasate de aceeasi parte a strazii)

#### **Art.18 – Aspectul exterior al constructiilor**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Se interzic: ruperile de panta, cornisele false si duble sau triple, materiale precare la invelitoare – carton asfalt, plastic ondulat, azbociment, balustri la balcoane si scari, culorile astrale sau saturate albastru la materialele de finisaje exterioare.

#### **Art.19. – Procentul de ocupare a terenului**

POT maxim 30 %, CUT maxim 0,9.

Acesti indicatori sunt maximali pentru autorizarea directa. In cazuri bine justificate (conform art. 24 –Lm), pe baza avizului arhitectului sef, se accepta si POT 40% si CUT 1,2

### **3.5.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri**

#### **Art.23 – Parcaje**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea realizarii parcarilor necesare in afara domeniului public.

Calculul numarului de parcare necesare se face in conformitate cu anexa 5 din RGU. Pentru unitati administrative un loc de parcare la 10 salariat., Pentru constructiile comerciale si de cultura un loc de parcare la 50 mp SD.

Pentru salile de spectacole sau sportive un loc de parcare la 10 locuri pe scaune. La constructiile de sanatate sau de invatamant cate un loc de parcare la 4 persoane angajate. Pentru constructiile industriale un loc de parcare la 100 mp SD. Pentru locuinte un loc de parcare/ garaj pentru fiecare unitate de locuit.

#### **Art.24 – Spatii verzi**

Pentru constructiile administrative, culturale vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ si de protectie minim 10% din suprafata totala a terenului.

20 % din suprafata aferenta unitatilor economice si constructiilor culturale va fi rezervata pentru zone verzi. Minim 30 % din suprafata terenurilor propuse pentru sport, agrement si turism, va fi zona verde plantata.

#### **Art.25 – Imprejmuiri**

Imprejmuirile vor fi transparente , decorative , sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau urbanistice.. Imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelei pot fi si opace. Imprejmuirile cu caracter temporar se aproba pentru organizarea de santier.

**In UTR 2 sunt urmatoarele subzone functionale propuse spre protejare prin studiul de urbanism istoric- in mod exclusiv ZCP12 si ZCP-uri ce dau efecte si in alte UTR-uri precum: ZCP6, ZCP10, ZCP11, ZCP14, ZCP15, ZCP17, al caror regulamente se gasesc in capitolul referitor la subzonele functionale propuse spre protejare in UTR.1.**

**ZCP12 - Cimitir - reglementari specifice conform studiului de urbanism istoric – POTmaxim - 60% - CUT maxim – 1,2**

### **A. Organizarea loturilor**

#### A1. Tipuri de constructii pe parcela

Pe loturile din Zona Construita Protejata pe care se afla cladiri marcate pentru a fi protejate nu se admit decat cladiri cu caracter definitiv, nu sunt admise cladiri temporare sau cu structuri temporare.

Pe loturile din Zona Construita Protejata, in limita alinierilor stabilite prin plansa anexata sunt permise cladiri cu caracter temporar, daca ele nu adapostesc activitati de crestere a animalelor, nu creaza noxe, zgomot sau alte inconveniente vecinatatilor; aceste cladiri se vor amplasa cu fatada in spatele fatadei posterioare a cladirilor principale. Dupa expirarea autorizatiei de functionare toate cladirile cu caracter temporar nu vor primi prelungire a perioadei de autorizare si se va cere realizarea unor cladiri cu caracter definitiv.

Nu se admite amplasarea in loturile din Zonele Construite Protejate a unor panouri publicitare comerciale, bannere sau alte semnalizari cu caracter comercial.

#### A2. Imprejmuirea loturilor ; garduri, accese pe lot

Gardurile situate catre spatiile publice nu vor avea o inaltime mai mare de 1,5m dintre care 40 cm, soclu, plin si restul gardului va fi transparent in proportie de minim 50%. Materialele acceptate

pentru finisarea gardurilor catre strada sunt lemn, fier forjat, piatra si imitatii din mozaic buciardat si tencuiala vopsita in culori de piatra naturala; nu se vor folosi placari cu materiale ce imita piatra.

In cazul in care se realizeaza elemente de zidarie sau beton partile orizontale si soclul (40cm) se vor realiza din materiale rezistente la umezeala, murdarie, care sa poata fi usor curatate; daca se va dori realizarea unor acoperiri a partilor superioare aceasta se va face cu materiale de invelitoare traditionale – sita sau tigla ceramica.

Imprejmuirile laterale ale loturilor se va face cu garduri cu soclu plin de pana la 40 cm si panouri de lemn sau plase metalice de pana la 2m care se vor imbraca in plante cataratoare. Vor fi pastrate pe langa aceste garduri zone de jardiniera de min 40cm latime pentru a permite dezvoltarea respectivelor plante.

Se vor prevedea cate un acces auto si unul pietonal pe lot. Nu se admit deschideri permanente ale loturilor catre domeniul public. Accesul auto si pietonal pot fi comune sau separate dar latimea totala a portilor nu va depasi 3,5 m. Nu sunt admise porti acordeon sau alte tipuri de porti prefabricate sau din elemente diferite ca material, forma si aspect fata de gard. Sunt permise automatizari care sa nu dauneze aspectului general al gardului si portilor.

### A3. Pavimente si spatii verzi

Loturile care pastreaza pavimentele din piatra de rau vor pastra respectivul element de pavaj ca fiind original. Organizarea curtilor se va face cu urmarirea crearii unui spatiu pavat central si zone de plantatii in jurul cladirilor sau pentru decorarea gardurilor. Pe terenul ramas dupa executarea lucrarilor de constructii se va permite pavarea a 50% din suprafata si 50% va fi plantat.

Nu sunt admise pentru pavimente placile de beton turnate sau spatii asfaltate. Sunt admise pavimentele cu piatra cubica, suprafetele de pietris, suprafetele de pavele cu goluri pentru inierbare sau piatra naturala. Sunt permise amenajari care sa nu depaseasca inaltimea de 90 cm pe lot. Amenajari de tipul barbeque sunt admise doar in spatele cladirilor principale.

## **B. Realizarea constructiilor pe loturi**

### B1. Amplasarea cladirilor pe teren

POT maxim = 60% in conditiile incadrarii in limitele de aliniere din plansa anexa.

Fatada catre strada a cladirii nu va depasi doua treimi din deschiderea lotului catre strada.

Alinierea cladirilor principale catre strada sunt obligatorii in conformitate cu plansa anexa. pe o deschidere de minim 50% din latimea fatadei.

Nu se permite desfiintarea, mutarea, demolarea partiala a cladirilor marcate ca fiind protejate. Extinderile acestor cladiri vor fi orientate in mod asemanator pe teren cu cele ale cladirilor initiale. In cazul in care ampena la sol a extinderilor depaseste, in cazul acestor cladiri POT maxim prevaleaza ampena la sol admisa cf. plansa anexa.

### B2. Regimul de inaltime al cladirilor

Se stabileste CUT = 1.2

Regimul de inaltime nu va stabili numarul de nivele, ci calculul inaltimei admise se va face in conformitate cu schema din plansa anexa. Cladirile din vecinatatea cladirilor marcate ca protejate vor avea cornisa la aceeasi inaltime cu cea a cladirilor protejate. Pentru fiecare cladire se va lua in considerare cladirea protejata cea mai apropiata pentru determinarea inaltimei. In functie de solutia

aleasa se vor determina mansardarea cladirilor sau retragerile in terase. Pentru cladirile care nu se afla in directa relatie cu o cladire protejata (intre ele si cladirea protejata se afla o alta cladire care respecta conditiile de construire date) se ia in considerare doar unghiul de 45% pentru determinarea inaltimei admise fara a se mai lua in considerare si respectarea cornisei.

### B2. Fundatii

La realizarea sapaturilor pentru fundarea unor cladiri noi se va asigura supravegherea arheologica. Se va prezenta la receptia cladirii un raport arheologic asupra eventualelor descoperirilor. In cazul in care exista urme arheologice se vor lua masuri pentru conservarea-punerea lor in valoare. Aceasta masura se refera la caldirile cuprinse in zonele delimitate prin plansa anexa din studiul de urbanism istoric.

### B3. Structuri

Pentru cladirile marcate ca fiind protejate in Zona Construita protejata nu se admit consolidari care sa modifice fatadele si volumetria cladirii. Biroul de Urbanism va incuraja prin informare publica folosirea solutiilor de consolidare moderne utilizand fibra sau impaslitura de carbon, consolidarea zonelor de fundare cu spume epoxidice, etc. Se vor evita solutiile greoaie care sa inlocuiasca in totalitate structura de rezistenta a cladirii existente, solutii care deformeaza si mutileaza ireversibil cladirile protejate.

Pentru cladirile noi nu exista limitari in utilizarea diferitelor sisteme structurale inasa se va avea in vedere ca structurile metalice sau de beton armat care nu constituie in sine elemente de arta a constructiei sa nu fie lasate vizibile.

### B4. Goluri si accese in cladiri ; elemente de inchidere

Pentru cladirile marcate ca fiind protejate in zona construita protejata nu se admit modificari ale golurilor de fereastră fata de situatia lor originala. Orice interventie va fi insotita de readucerea la forma initiala a golurilor de ferestre si usi, de redeschiderea prispelor la nivelul parterului si al etajului. Aceasta se va realiza atat prin studiu comparativ cat si prin analiza zidariei decopertate la fata locului.

Inlocuirea ferestrelor, daca se doreste montarea de ferestre cu geam termopan se va face cu elemente cu tocarie din lemn stratificat sau, in cazuri extreme cu ferestre cu tocuri ce imita culoarea lemnului. Ferestrele vor respecta desenul initial al elementelor originale.

Nu sunt admise usi metalice prefabricate sau usi din profile termopan. Usile vizibile catre strada se vor realiza din lemn, cu respectarea intocmai a desenului usilor originale sau cu refacerea unui desen de usa. Pentru usile interioare se propune realizarea lor tot din lemn.

Deschiderile suplimentare sunt admise doar pe fatadele oarbe sau din spate ale cladirilor. pentru cuplarea cu extinderile sau pentru realizarea de incaperi noi – servicii sanitare sau spatii tehnice.

Pentru cladirile noi sau neprotejate pentru fatadele vizibile dinspre strada se va pastra proportia plin-gol de la cladirile istorice adica un maxim de 1/5 gol/plin. Nu sunt admise pe fatadele vizibile catre strada fatadele cortina.

### B5. Volumetria sarpantelor, teraselor si acoperisurilor

La cladirile marcate ca fiind protejate nu se admit modificari ale sarpantelor sau volumetriei acoperisului decat pentru realizarea corpurilor de legatura si a extinderilor. Sunt admise, de asemenea, instalari de panouri solare inasa boilerile sau rezervoarele vor fi instalate in interiorul cladirii, luminoase in planul acoperisului sau verticale, pe o suprafata ce nu depaseste cumulativ 1/3 din

suprafata pantei sudice a acoperisului. Sunt admise luminatoare in planul acoperisului sau verticale, pe alte orientari ale pantelor sarpantei.

La cladirile noi sau neprotejate sunt admise atat acoperiri in terasa cat si cu acoperis. Pentru cladirile cu acoperis nu sunt admise decat acoperisuri in patru pante. Sunt interzise acoperisurile in doua ape – «chalet elvetian» sau alte tipuri de pinioane sau triunghiuri in fatadele vizibile. Pe fatadele vizibile catre strada toate sageacurile si streasinile vor fi orizontale, eventual la nivele diferite, dar in nici un caz nealinate.

Pentru acoperirile in terasa, ca o conditie minimala de incadrare in context se cere prezenta unor stresini false sau a unor terminatii orizontale la nivelul fiecarei terase/retrageri.

Suprafata balcoanelor, logiilor cladirilor noi nu va depasi 1/10 din suprafata utila totala a cladirii si cele de pe fatada principala, situate eventual in consola deasupra domeniului public, nu vor depasi 2mp.

#### B6. Finisajele cladirilor

Finisarea peretilor exteriori se va face cu vopsele lavabile – ce permit evacuarea umiditatii din pereti nu sunt admise decat culori pastelate cu nuante de alb de peste 80%.

Elementele de lemn nu vor fi vopsite ci doar baltuite si lacuite cu lacuri mate astfel incat, la final sa para invechite sau protejate cu materiale bituminoase « catranite ».

Daca exista pe fatade elemente decorative din ceramica smaltuita sau nu, acestea se vor pastra in culoarea naturala.

Invelitoarea pe acoperis se va realiza din : sita, tigla solzi – emailata sau nu, tabla de cupru solzi sau asezata cu falt orizontal, cu mimarea randurilor orizontale de sita. Nu sunt admise invelitorile din tabla zincata, din prefabricate de tala ondulata sau cutata, invelitorile din materiale bituminoase de tipul tegola, prefabricate din azbest si alti inlocuitori.

Nu sunt admise cosuri vizibile din tabla inoxidabila sau elemente prefabricate de beton aparent, netencuit.

#### Cladirile noi sau neprotejate

Nu se admite placarea fatadelor cu elemente de faianta – gresie care imita piata sau alte desene. Se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate in stare naturala – piatra metal, lemn, ceramica cu conditia, pentru metal sa nu fie finisat stralucitor. Pentru finisaje cu tencuieli sau vopsitorii colorate nu sunt admise culori cu proportie de alb mai mica de 80%. Sunt admise combinatii de culori cu indicarea lor stricta – cu mostre si studii de culoare in proiect – si respectarea intocmai in santier.

Pentru acoperisuri sunt admise aceleasi materiale ca in cazul cladirilor protejate. Suplimentar sunt admise acoperisuri de sticla, tip sera, sau acoperite cu tabla plana, faltuita vopsita in culori care sa imite ceramica sau lemnul. Nu sunt admise culori din gama albastru, verde, rosu aprins, etc.

#### B7. Receptia lucrarilor de executie

Procesul verbal de incheiere a lucrarilor, in cazul cladirilor marcate ca fiind protejate va mentiona in mod specific ca arhitectul expert MCC care a supervizat lucrarea este de acord cu modul in care s-au realizat lucrarile. De asemenea, lucrarile de extindere in cazul cladirilor marcate ca fiind protejate, nu se vor considera incheiate daca nu se va constata ca instalatiile de incalzire si electrice au fost amplasate in totalitatea cladirii – inclusiv in corpul vechi, restaurat.

#### B8. Functiuni admise

In zona protejata nu sunt admise activitati si functiuni care pot dauna calitatii mediului

construit. Astfel, in zona construita protejata sunt interzise activitati ca : vanzari en gros, depozite en-gros, magazine de materiale de constructii, magazine de consumabile si piese auto, service-uri si spalatorii auto, industrii altele decat cele manufacturiere, care sa implice prezenta unor utilaje si mijloace de transport de mari dimensiuni. De asemenea nu sunt admise birouri cu mai mult de 10 persoane sau care sa presupuna un public mai numeros decat 25 de persoane sau care sa impuna prezenta in zona a unui parc auto sau parcare special destinata; in zona nu sunt admise functiuni de parcare, statii de vanzare a carburantilor auto; sunt admise functiuni de locuire, dar fara a se admite locuire colectiva de mai mult de patru unitati de locuire pe lot; de asemeni sunt admise functiuni de magazine de mici dimensiuni, servicii curente, birouri individuale si cabinete.

Sunt strict interzise functiuni care presupun realizarea de suprafete de depozitare colectare a deseurilor re folosibile sau a deseurilor urbane.

Sunt permise activitatile originare pentru care au fost destinate cladirile marcate ca fiind protejate.

#### B9. Firme si Reclame

In zona construita protejata, pe spatiile loturilor nu sunt admise reclame luminoase sau bannere. Pentru cladirile noi sau neprotejate sunt admise doar reclame fixe, asezate deasupra sau in lateralul usii principale de acces, sau a vitrinei, care sa informeze despre activitatea care se desfasoara inaintur si/sau numele firmei. Nu se admite reclama pentru terti pe aceeasi suprafata.

Pentru cladirile marcate ca fiind protejate sunt admise numai reclame in bandou, perpendiculare pe fatada principala a casei, care nu vor depasi dimensiunile de H1m/A70cm.

#### B10. Bransamente

Se vor prevedea in planul gardurilor, grupate, casete de bransament pentru electricitate, telefonie, internet si gaze. In zona construita protejata nu se vor admite bransamente aeriene pentru electricitate si retele de curenti slabi. Tevile de alimentare cu gaze se vor instala obligatoriu ingropat cu respectarea masurilor de protectie necesare. Nu se va admite amplasarea pe fatade a cablurilor de telefonie, electricitate, etc. Nu se admite amplasarea antenelor parabolice decat la o distanta de minim 15m de aliniamentul lotului la strada.

### **C. Lucrari pe spatiile publice si retele edilitare**

#### C1. Pavimente

La refacerea suprafetelor pavate – strazi, trotuare se va urmari utilizarea materialelor naturale, piatra, klinker, etc. urmarindu-se eliminarea suprafetelor asfaltate in ZCP.

In sistematizarea verticala a strazilor se va urmari coborarea nivelului de calcare al strazii la cota defnita ca fiind cota terenului natural originar al cladirilor marcate ca protejate.

#### C2. Elemente de mobilier urban si publicitate

La modernizarea sistemului de iluminat public se vor inlocui stalpii prefabricati din beton armat cu stalpi de fonta sau metalici, decorativi, de medie inaltime, max. 6m. Schimbarea stalpilor se va face unitar, pe segmente de strada in functie de impartirea descrisa in paragraful 3. Se va realiza un proiect de amplasare a mobilierului urban continand pozitii pentru stalpi de iluminat, tablouri electrice sau de telefonie, plantatii, panouri de avertizare asupra calitatii istorice si de zona protejata a zonei, cosuri de gunoi, banci, balustrade, semne de circulatie etc. Pe o raza de 50 de m in jurul cladirilor marcate ca fiind protejate nu sunt admise panouri de publicitate. Nu sunt admise panouri publicitare

cu ecrane tv, led etc. Pentru a tempera efectul neplacut al alaturarii imobilelor de locuit din perioada comunista de cladirile protejate se va proiecta amplasarea unor aliniamente suplimentare de arbori si completarea celor existente.

### C3. Retele si bransamente

La modernizarea sistemelor de retele se va urmari :

- eliminarea retelei aeriene de alimentare cu gaze
- stabilirea unor puncte de bransament gaze cu impact vizual minim
- eliminarea retelei aeriene de energie electrice, iluminat public, curenti slabi
- realizarea unor bransamente ingropate a retelei de colectoare de apa pluviala de pe acoperisurile cladirilor.

### **D. Propuneri de interventie**

Se propune PUZCP pentru definirea :

- unei pietre de acces dinspre est in spatiul cimitirului;
- definirea modului de realizare a constructiilor la limita cu lotul cimitirului;
- modului de utilizare a zonei impadurite ca spatiu de promenada;
- crearea unor belvederi asupra orasului vechi;
- stabilirea unor limite functionale si a unui mod de separare intre rezervorul de apa si cimitir cu consultarea avizatorului de sanatate a populatiei;
- stabilirea unor trasee de accesibilitate publica in zona;
- stabilirea unui mod de iluminat public in zona.

### **UTR 3 – ZONA INDUSTRIALA NORD**

Suprafata UTR 3 este de 155,69 ha si are urmatoarele vecinatati si limite .

-Nord: comuna Valea Iasului, limita teritoriu administrativ;

-Est: UTR4 - Regularizare Valea Iasului si str.Albesti;

-Sud: UTR4-UTR5 str.Vasile Lupu si Vlad Tepes

-Vest: extravilan,

### **CAPITOLUL 1 – GENERALITATI**

Acest UTR a avut ca destinatie, gruparea de unitati reprezentative prin produsele ce le realizeaza ca: aparate electrocasnice, electronice, subansamble auto, mobila, cherestea, confectii metalice, alte unitati de prestari servicii si transporturi. Profilul dominant este format din unitati economice, de depozitare si locuinte.

**Art.1. – In aceasta zona se intalnesc urmatoarele subzone functionale:**

- ID (a+b) - subzone de industrie si depozite (existente – propuse)
- GCa - gospodarie comunala – existenta
- Vppb - perdele de protectie propuse
- Lm(a+b) - Locuinte cu regim mic de inaltime (existent-propus)
- Lma - Locuinte cu regim mic de inaltime existente cu interdictie de indesire.

**Art.2. – Functiunea dominanta a zonei: industrie, depozite si locuinte.**

Zona este compusa din terenuri pentru unitati industriale si depozite existente si propuse si terenuri pentru locuinte existente si propuse.

**Art.3.- Functiunile complementare admise zonei**

- instituti si servicii
- gospodarie comunala
- retele tehnico-edilitare

**CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCTIONALA**

**Art.4. – Utilizari permise**

Sunt permise unitati agro-industriale si depozite cu functiunile complementare ale acestora.

**Art.5. - Utilizari permise cu conditii,** S-au stabilit pentru subzonele in care este necesara obtinerea unor avize sau acorduri, in conditiile specificate de legislatia in vigoare, aviz administrator LEA de medie si inalta tensiune pentru constructiile propuse in zona de protectie a retelelor, aviz administrator drumuri nationale pentru constructiile propuse in zona de protectie pentru subzona de locuinte, instituti si servicii.

Se impune atat pentru unitatile industriale cat si pentru locuintele noi care nu respecta zonificarea functionala sa aiba la baza un PUZ aprobat.

**Art.6. Interditii temporare**

S-au stabilit in cazul in care apare necesitatea elaborarii unor documentatii de urbanism, in vederea stabilirii regulilor de construire aplicabile pentru zona respectiva, sau in zona respectiva se vor realiza lucrari de utilitate publica, si sunt prevazute strazi noi sau supralargiri ale celor existente.

De asemenea, daca unitatile industriale propuse intra in incidenta intersectiilor ce trebuie modernizate se instituie interdictie de constructie, pana la aprobarea "Studiului de specialitate pentru rezolvarea intersectiilor respective (se va consulta planșa PUG – 3/2 C "Cai de comunicatii si transport").

**Art.7. Utilizari interzise**

- Unitati care prezinta pericol tehnologic, sau a caror poluare depaseste limitele incintei.
- Amplasarea la DN; DJ sau lacul Curtea de Arges a activitatilor care prin natura lor au un aspect dezagreabil (depozite de deseuri, combustibili solizi); astfel de unitati vor fi retrase de la arterele principale de acces din oras si vor fi mascate prin perdele de vegetatie inalta si medie (vezi plantatia propusa pe traseul fostei cai ferate care separa zona de locuinte de industria propusa);

## CAPITOLUL 3-CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

### 3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

#### **Art.8. Orientarea fata de punctele cardinale:**

Pentru impiedicarea transmiterii directe a noxelor prin intermediul vantului dominant inspre zonele protejate (locuinte, dotari ) pe latura de sud - vest a incintelor industriale se vor planta pe cheltuiala unitatii economice perdele de protectie

#### **Art.9 Amplasarea fata de drumurile publice**

In subzonele Lm a, la alinierea constructiilor existente.

In subzonele L m.b (cu locuinte propuse, pe trasee noi de alei si strazi sau propuse spre modernizare a celor existente) va respecta plansa din PUG 3/2 C "Cai de comunicatie si transport" ca aliniere spre strada .

Se va tine cont de str.Vasile Lupu care va prelua traficul de tranzit de pe directia Valea Iasului DN 73C si centura municipiului (de pe str.Cuza Voda) pe directia Valea Danului DJ 703H. Aceasta urmeaza sa se modernizeze si sa se dezvolte la 4 fire de circulatie.

Pentru a nu incomoda circulatia curenta pe drumurile publice este interzisa amplasarea in spatiile publice a urmatoarelor folosinte precum si a constructiilor care deriva din acestea.:

Parcaje pentru orice tip de autovehicule a carui stationare este determinata de folosinte industriale.

Amenajari necesare accesului in incintele industriale a autovehiculeleor speciale.

Amenajari necesare accesului in incintele industriale a pietonilor

Rețele de utilitati tehnologice care apartin societatilor industriale.

**Art.14. Amplasarea fata de aliniament** – Prin aliniament se intelege limita dintre domeniul public si domeniul ptivat. In principiu retragerea fata de aliniament va trebui sa respecte coerenta si caracterul fronturilor stradale. In cazul zonelor compacte, locuintele vor fi amplasate obligatoriu la alinierea cladirilor existente.

Fac exceptie subzonele cu cladiri existente, limitrofe drumurilor care vor trebui largite.

In orice situatie, autorizatia de constructie se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta minima, pe orizontala, din orice punct al cladirii, fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Se recomanda ca la fiecare situatie in parte, sa se asigure coerenta fronturilor stradale, prin luarea in considerare a situatiei vecinilor imediati si a caracterului general al strazii.

Pentru eventualele unitati poluante amplasate in subzonele industriale propuse, se recomanda un regim de aliniere retras cu cel puțin 6,0 m fata de aliniament, in vederea realizarii unei perdele de protectie spre caile de comunicatie.

#### **Art.15. – Amplasarea in interiorul parcelei**

Distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare este de H/2 cat iar distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu este de 3,5 m. fata de una din limitele laterale .Este obligatoriu a pastra servitutea de vedere (distanta de minimum 2,00 m intre fatadele cu ferestre sau balcoane ale cladirilor si limita proprietatii invecinate).

-In raport cu amplasarea fata de limitele laterale ale parcelei, locuintele pot fi amplasate:

- insiruit (cuplate pe ambele laturi la calcan cu constructiile de pe parcelele invecinate).
- in regim cuplat (alipite la calcan – pe una din limitele laterale).
- in regim izolat (cu retrageri fata de vecinatati)

Retragerile fata de limitele laterale ale terenului se bazeaza in principal pe prevederile Codului Civil si pe cele cuprinse in normele de protectie contra incendiilor. Se va mai tine cont de asigurarea respectarii normelor de insorire, iluminat natural, asigurarea protectiei contra zgomotului si nocivitatilor (in cazul in care locuinta se invecineaza cu surse de poluare, unitati de alimentatie publica, etc). Se admite ca distanta minima intre constructiile de pe aceeasi parcela sa fie jumatatea inaltimii constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3 m.

Se interzice cuplarea cladirilor de productie cu cladiri de locuit, chiar daca acestea prezinta calcane spre parcela unitatii de productie.

Respectarea distantelor minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice impuse prin actele normative.

### 3.2.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

#### **Art.16. – Accese carosabile**

Pentru constructiile de locuinte in afara accesului specific se vor asigura acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor ( latime minima 3,0 m, inaltime libera minima 3,5 m ).

In interiorul zonelor parcelate sau a locuintelor semicolective accesul se va face pe alei semicarosabile de maxim 30 m cu o latime de 3,5 m. Fundaturile nu vor avea mai mult de 100 m., iar latimea va fi de minim 6 m cu trotuar cel putin pe o latura si supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat. Pentru unitatile industriale si de depozitare cu peste 50 de salariati ( unitati mijlocii si mari conform definitiei IMM –urilor) portile de intrare se vor retrage cu minim 6 m.de la limita proprietatii pentru a se evita stationarea vehiculelor de transport marfa si materii prime pe drumul public,

#### **Art.17. – Accese pietonale**

Prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi : trotuare, strazi pietonale, pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau , dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitute de trecere publica potrivit legii sau obiceiului. Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

### 3.3.Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

#### **Art.18.- Racordarea la retele tehnico-edilitare existente**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la reseaua de energie electrica. In zonele fara retea publica de alimentare cu apa si retea publica de canalizare menajera se pot realiza sisteme de echipare individuala care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului. Beneficiarii se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local la reseaua centralizata publica atunci cand aceasta se va realiza.

Procesele tehnologice specifice unitatilor economice impun o preepurare a apelor reziduale pana la racordarea la reseaua de canalizare a municipiului.

#### **Art.19.- Realizarea de retele tehnico-edilitare**

– Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime , dupa caz, in conditiile contractatelor incheiate cu consiliile locale. Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar

#### **Art.20. – Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

– Retelele edilitare, indiferent de modul de finantare, intra in proprietate publica a unitatii teritorial administrative sau a statului daca legea nu dispune altfel.

### 3.4.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

#### **Art.21. – Parcelare**

– Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii.Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.

Autorizarea executarii parcelarilor este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- a) front la strada de minim 8 pentru locuinte insiruite,
- b) front la strada de minim 10 m pentru locuinte cuplate
- c) front la strada de minim 12 m pentru locuinte izolate.

Pentru locuintele de tip urban suprafata minima a parcelei va fi de 150 mp pentru locuinte insiruite, 200 pentru locuinte cuplate, 250 mp pentru locuinte izolate

Pentru locuintele de tip rural (alimentare cu apa –canalizare rezolvata individual)\_ parcelele vor avea minim 500 mp.

#### **Art.22 – Inaltimea constructiilor**

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 doua niveluri cladirile imediat invecinate ( cladirile amplasate de aceeasi parte a strazii)

Fac exceptie de la prevederile anterioare constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

#### **Art.23 – Aspectul exterior al constructiilor**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Se interzic: pantele asimetrice la sarpana, ruperile de panta, cornisele false si duble sau triple, materiale precare la invelitoare – carton asfalt, plastic ondulat, azbociment, balustri la balcoane si scari, culorile astrale sau saturate albastru la materialele de finisaje exterioare.

Constuctiile vor avea volume simple si cu aspect compatibil cu caracterul zonei. Se va urmari ca noile constructii sa se armonizeze cu cladirile invecinate.

#### **Art.24. – Procentul de ocupare a terenului**

POT maxim 30 %, CUT maxim 0,9. pentru locuinte.

Pentru unitatile economice POT maxim 60 % ; CUT maxim 0,9

Acesti indicatori nu pot fi depasiti decat prin aprobarea unui PUZ derogatoriu.

### 3.5.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

#### **Art.25 – Parcaje**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea realizarii parcarilor necesare in afara domeniului public.

Calculul numarului de parcare necesare se face astfel: pentru unitati administrative un loc de parcare la 10 salariati, pentru constructiile comerciale un loc de parcare la 50 mp SD, pentru salile de spectacole sau sportive un loc de parcare la 10 locuri pe scaune. la constructiile de sanatate sau de invatamant cate un loc de parcare la 4 persoane angajate, pentru locuinte un loc de parcare / garaj pentru fiecare unitate de locuit.

Vor fi prevazute parcaje in functie de suprafata unitatilor economice, dupa cum urmeaza : activitati industriale sau de depozitare desfasurate pe o suprafata 10 – 100 mp. un loc de parcare la 25 mp., la o suprafata de 100 – 1000 mp SD un loc de parcare la 100 mp SD, activitati industriale sau de depozitare desfasurate pe o suprafata mai mare de 1000 mp. un loc de parcare la 150 mp. SD.

#### **Art.26 – Spatii verzi**

Pentru constructiile administrative vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ si de protectie minim 10% din suprafata totala a terenului.20 %, din suprafata aferenta unitatilor economice si constructiilor culturale va fi rezervata pentru zone verzi, minim 30 % din suprafata terenurilor propuse pentru sport, agrement si turism, va fi zona verde plantata.

In interiorul unitatilor economice spre zona de locuit se vor prezerva fasii late de minim 5 m pentru perdele de protectie. Aceste fasii se considera neconstruibile si –vor intra la calculul indicilor de 20 % de zone verzi din interiorul unitatilor economice.

#### **Art.27 – Imprejmuiri**

Imprejmuirile vor fi transparente , decorative ,sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau ansamblurilor urbanistice .Imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelei pot fi si opace.Imprejmuirile cu caracter temporar se aproba numai pentru organizari de santier.

## **UTR 4 – ZONA LOCUINTE „VALEA IASULUI”**

UTR 4 are o suprafata de 175,58 ha avand urmatoarele vecinatati si limite naturale:

-Nord: UTR 3; str. Vasile Lupu

-Est: limita intravilan

-Sud: UTR 1: str.Paltinis, incinta nordica Manastirea Curtea de Arges.

Vest: UTR 5 si 3 –str.Albesti.

### **CAPITOLUL 1 – GENERALITATI**

Zona predominanta in acest UTR, o reprezinta locuintele cu regim mic, mediu de inaltime, amplasate in subzone.

#### **Art.1. Tipurile de subzone, functionale care se intalnesc in cadrul acestui UTR.**

-L M a – locuinte existente in blocuri P + 3 – P + 4.

-L m (a+b) – locuinte existente cu posibilitati de indesire cu regim mic de inaltime (P, P+M, P + 1, P+1+M, P + 2

-L mr a-locuinte mici cu caracter rural cu posibilitati de indesire cu regim mic de inaltime P, P + M, P + 1, accidental P + 1+M.

-Lmtb – locuinte cu regim mic de inaltime propuse pentru tineret;

-DSa – Unitati cu destinatie speciala;

-ID(a+b) ”Productie mica” existenta si propusa;

-IS a – Institutii si servicii publice existente;

-GC a – Gospodarie comunala existenta.

#### **Art.2. Functiunea dominanta a zonei este locuirea**

Esential pentru acest UTR este subzona ”Lmtb” cu destinatie pentru locuinte cu fonduri asigurate de stat pentru tineret. Astfel, prin regularizarea Vaii Iasului se poate recupera cca. 18 ha. de teren propice acestor locuinte cu loturi individuale. Acest proiect de regularizare va face obiectul unui PUZ specific –Regularizare Valea Iasului si parcelare locuinte pentru tineri.

#### **Art.3. Functiunile complementare admise ale zonei.**

-In zona fostului sector zootehnic al CAP-ului, s-au inchiriat si amenajat spatii pentru productie mica si prestari servicii necesare acestei zone.

-Realizarea drumului de centura a municipiului Curtea de Arges care margineste acest UTR, prin locuintele nou realizate, pot fi inscrise in circuitul turistic ce se desfasoara pe acest drum ca - unitati de cazare / pensiuni, spatii comerciale, servicii nepoluante.

-Subzona de locuinte ”Groapele”, avand in vedere pozitia sa intr-o zona pomicola si pasuni se recomanda pentru asociatii pe ferme zoopomicole cu prelucrarea produselor pe plan local, mica productie de prelucrare a produselor agricole si ca pensiuni agroturistice.

### **CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCTIONALA**

**Art.4 –Utilizari permise** – ale terenurilor din subzonele cu functiunea locuinte pentru locuire ca activitate preponderanta pe fiecare parcela.

Ponderea locuirii in cladirile principale este de minim 75 % din SD a fiecarei cladiri in parte.

Activitati compatibile locuirii, ca activitati secundare pe fiecare parcela in parte se pot desfasura in cladirile principale. spatiul destinat acestor activitatieste de maxim 25 % din SD.

**Art.5 Utilizari permise cu conditii.**

- Amplasarea noilor locuinte pe terenuri libere aflate in zona de protectie a DN este necesar sa se faca in urma avizarii planului de amplasament de catre administratorul drumului. Amplasarea/autorizarea construirii locuintelor pe terenuri rezultate din divizarea unei parcele in mai mult de 3 loturi se va face dupa aprobarea unui PUZ conform legii

**Art.6 Interdictii temporare de construire.**

-Se introduc interdictii temporare de construire pana la aprobarea unui PUZ cu regulamentul aferent pe parcelele unde urmeaza a se realiza artere de circulatie noi sau fie a se largi arterele de circulatie existente.

-Se introduc interdictii temporare de construire pana la aprobarea unui PUZ cu regulamentul aferent pe subzona Lmbt unde urmeaza a se realiza o parcelare pentru locuinte cu regim mic de inaltime pentru tineret.

-Stationarea si gararea autovehiculelor in constructii si spatii publice special amenajate cu functiunea de prestari servicii pe baza unui parteneriat public – privat se va face conform aviz MDRAT care va avea ca si conditii de realizare regim de inaltime supra teran maxim 5,0 m la cornisa, Invelitoarea va fi terasa inierbata, frontul vizibil al constructiei dinspre DN nu va depasi 18 m.

**Art.7 Interdictii definitive de construire**

Se instituie interdictie definitiva de construire in subzonele Vpd.

**CAPITOLUL 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

**Art.8. Orientarea fata de punctele cardinale.**

Ferestrele incaperilor de locuit (dormitor, camera de zi, birou ) vor fi orientate spre strada si spre fundul parcelei , pentru ca in aceeasi locuinta sa existe un numar minim de incaperi cu functiuni de locuit care sa fie orientate defavorabil.

**Art. 9 Amplasarea fata de drumurile publice**

In subzonele Lm a la aliniamentul constructiilor existente.

In subzonele Lm.b (cu locuinte propuse in fronturile unor trasee noi de alei si strazi sau in fronturile unor strazi propuse spre modernizare ) se va respecta plansa din PUG 3/2 C ”Cai de comunicatie si transport” ca aliniere spre strada .

**Art.14.Amplasarea fata de aliniament** – Prin aliniament se intelege limita dintre domeniul public si domeniul ptiivat. In cazul zonelor construite compact, constructiile noi vor fi amplasate

obligatoriu la alinierea cladirilor existente. In principiu retragerea fata de aliniament va trebui sa respecte coerenta si caracterul fronturilor stradale. Fac exceptie subzonele cu cladiri existente, limitrofe drumurilor care vor trebui largite.

In orice situatie, autorizatia de constructie se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta minima, pe orizontala, din orice punct al cladirii, fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

#### **Art.15. – Amplasarea in interiorul parcelei**

Distantele minime obligatorii fata de limitele posterioare este de  $H/2$  dar nu mai mica de 5,0 m., iar distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu este de 3,5 m. fata de una din limitele laterale. Este obligatoriu a pastra servitutea de vedere (distanta de minimum 2,00 m intre fatadele cu ferestre sau balcoane ale cladirilor si limita proprietatii invecinate).

Este obligatoriu a pastra servitutea de vedere (distanta de minimum 2,00 m intre fatadele cu ferestre sau balcoane ale cladirilor si limita proprietatii invecinate).

-In raport cu limitele laterale ale parcelei, locuintele pot fi amplasate:

-insiruit (cuplate pe ambele laturi la calcan cu constructiile de pe parcelele invecinate).

-in regim de cuplat (alipite la calcan – pe una din limitele laterale).

-in regim izolat (cu retrageri fata de vecinatati)

Retragerile fata de limitele laterale ale terenului se bazeaza in principal pe prevederile Codului Civil si pe cele cuprinse in normele de protectie contra incendiilor. Se va mai tine cont de asigurarea respectarii normelor de insorire iluminat natural, asigurarea protectiei contra zgomotului si nocivitatilor (in cazul in care locuinta se invecineaza cu surse de poluare, amenajari comerciale, unitati de alimentatie publica, etc).

Se admite ca **distanta minima** intre constructiile de pe aceeasi parcela, **jumatatea inaltimii constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3 m.**

### 3.2.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

#### **Art.16. – Accese carosabile**

Constructiile de locuinte in afara accesului specific se vor asigura acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor( latime minima 3,5 m, inaltime libera minima 3,5 m ).

In interiorul zonelor parcelate sau a locuintelor semicolective accesul se va face pe alei semicarosabile de maxim 30 m cu o latime de 3,5 m..Fundaturile nu vor avea mai mult de 100 m., iar latimea va fi de minim 6 m cu trotuar cel putin pe o latura si supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat.

#### **Art.17. – Accese pietonale**

Conform art.26 – RGU.- Prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi : trotuare strazi pietonale, pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau , dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitute de trecere publica potrivit legii sau obiceiului. Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

### 3.3.Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

#### **Art.18.- Racordarea la retele tehnico-edilitare existente**

– Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la reseaua de energie electrica. In zonele fara retea publica de alimentare cu apa si retea publica de canalizare menajera se pot realiza sisteme de echipare individuala care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului. Beneficiarii se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local la reseaua centralizata publica atunci cand aceasta se va realiza.

#### **Art.19.- Realizarea de retele tehnico-edilitare**

– Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime , dupa caz, in conditiile contractatelor incheiate cu consiliile locale. Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

#### **Art.20. – Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

– Retelele edilitare, indiferent de modul de finantare, intra in proprietate publica a unitatii teritorial administrative sau a statului daca legea nu dispune altfel.

### 3.4.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

#### **Art.21. – Parcelare**

– Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii.Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.

Autorizarea executarii parcelarilor este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- a) front la strada de minim 10 pentru locuinte insiruite,
- b) front la strada de minim 12 m pentru locuinte cuplate
- c) front la strada de minim 15 m pentru locuinte izolate.

Pentru locuintele de tip urban suprafata minima a parcelei va fi de 200 mp pentru locuinte insiruite, 250 pentru locuinte cuplate, 300 mp pentru locuinte izolate

Pentru locuintele de tip rural (alimentare cu apa –canalizare rezolvata individual) parcelele vor avea minim 500 mp

#### **Art.22 – Inaltimea constructiilor**

- 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 doua niveluri cladirile imediat invecinate ( cladirile amplasate de aceeasi parte a strazii)

#### **Art.23 – Aspectul exterior al constructiilor**

– Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Se interzic: ruperile de panta, cornisele false si duble sau triple, materiale precare la invelitoare – carton asfalt, plastic ondulat, azbociment, balustri la balcoane si scari, culorile astrale sau saturate albastru la materialele de finisaje exterioare. Se recomanda pentru respectarea arhitecturii traditionale sarpantele in patru ape pentru locuintele izolate in trei ape pentru locuintele cuplate.

**Art.24. – Procentul de ocupare a terenului**

Lm POT maxim 40 %, CUT maxim 1,2.

LM POT maxim 50 % CUT maxim 2,5

Acesti indicatori nu pot fi depasiti prin PUZ

**3.5.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuri**

**Art.25 – Parcaje**

-Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea realizarii parcarilor necesare in afara domeniului public.Calculul numarului de parcare necesare se face in conformitate cu anexa 5 din RGU. Pentru unitati administrative un loc de parcare la 10 salariati. Pentru constructiile comerciale si de cultura un loc de parcare la 50 mp SD.Pentru salile de spectacole sau sportive un loc de parcare la 10 locuri pe scaune. La constructiile de sanatate sau de invatamant cate un loc de parcare la 4 persoane angajate.Pentru constructiile industriale un loc de parcare la 100 mp SD.Pentru locuinte un loc de parcare/ garaj pentru fiecare unitate de locuit.

**Art.26 – Spatii verzi**

-Pentru constructiile administrative,culturale vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ si de protectie minim 10% din suprafata totala a terenului.20 % din suprafata aferenta unitatilor economice si constructiilor culturale va fi rezervata pentru zone verzi. Minim 30 % din suprafata terenurilor propuse pentru sport, agrement si turism, va fi zona verde plantata.

**Art.27 – Imprejmuiri**

Se vor respecta prevederile art.35 – RGU.

Imprejmuirile vor fi transparente , decorative ,sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau ansamblurilor urbanistice. Imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelei pot fi si opace.Imprejmuirile cu caracter temporar se aproba pentru organizările de santier.

In UTR.4 sunt urmatoarele subzone functionale - ZCP1, ZCP2, propuse spre protejare prin studiul de urbanism istoric ce dau efecte si in alte UTR-uri si al caror regulamente se gasesc in capitolul referitor la subzonele functionale propuse spre protejare in UTR.1.

**UTR 5 – ZONA SPORT SI AGREMENT**

Suprafata UTR – ului 5 este de 135,89 ha si are urmatoarele vecinatati si limite naturale.

-Nord: UTR 3; intravilan propus, str. Vlad Tepes;

-Est: UTR 4 + 1; fost terasament cale ferata industrială

-Sud: UTR 7: acces pod, DN 73 C

-Vest: UTR 6: str.Mihai Eminescu

## **CAPITLUL I – GENERALITATI**

Zona de sport si agrement a municipiului Curtea de Arges se regaseste aproape in intregime in acest UTR.

**Art.1. Tipurile de subzone functionale din acest UTR** se prezinta astfel:

-Lm(a+b) – Locuinte cu regim mic de inaltime existente/propuse ;

Lma- Locuinte mici de inaltime cu interdictie de indesire.

V.p.(a+b) – spatii verzi, parcuri, agrement si sport;

V.pp.(a+b) – spatii verzi perdele de protectie;

V.pd (a+b) – spatii verzi naturale ;

ISsp (a+b) –constructii si amenajari sportive

ISc –(a+b) constructii comerciale

ISps b – prestari servicii

ID a – unitati industriale si depozite

GCa –unitati gospodarie comunala

TA - Terenuri permanent sub ape;

**Art.2. Functiunea dominantă a zonei: sport si agrement**

Zona este compusa din oglinda de apa a lacului Curtea de Arges, valea larga a raului Arges, zone verzi, terenuri de sport si agrement, perdele de protectie, livezi cu rol secundar de ameliorare a microclimatului din Lunca Argesului

**Art.3. Functiuni complementare admise zonei**

Amenajarea vailor raului Arges cu o vegetatie inalta si joasa , plaje, stranduri cu investitii mici in domeniul comercial care in cazul unei viituri sa nu o optureze cursul liber al apelor (albia minora ) si sa produca pagube pe parcelele invecinate;

## **CAPITOLUL 2 -UTILIZARE FUNCTIONALA**

**Art.4. Utilizari permise**

-amenajarea de plaje in zona lacului acolo unde oglinda lacului permite acest lucru, precum si pontoane cu debarcadere pentru ambarcatiuni nautice.

-in zona salii polivalente se va realiza o parcare etajata si o zona verde conform prevederilor din RLU.

-in imediata vecinatate a stadionului se propune realizarea unui bazin acoperit

-Stationarea si gararea autovehiculelor in constructii si spatii publice special amenajate cu functiunea de prestari servicii pe baza unui parteneriat public – privat.

**Art.5. Utilizari permise cu conditii**

-pentru orice fel de amenajari in zona lacului sau diguri, maluri, baraje, canale de fuga, se impune luarea de avize de la ”Electrocentrale Curtea de Arges”

- zone de protectie lucrari hidrotehnice

-Canal de derivatie – 5 m.

- Lacuri de baraj cu inaltimea barajului de 5-15 m - 10 m.
- Lacuri de baraj cu inaltime barajului de 16 -50 – 20 m
- Lucrari anexe 5 m respectiv 10 m.

-variatia de nivel a oglinzii de apa produce la coada lacului depuneri de mal, deseuri si alte materiale, care prezinta un aspect si un miros necorespunzator, fiind necesara amenajarea si intretinerea acestui spatiu ca zona verde.

### **CAPITOLUL 3 - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

#### **Art.8. Orientarea fata de punctele cardinale.**

Terenurile de sport vor fi orientate nord -sud

#### **Art.14. Amplasarea fata de aliniament**

Plantarea spatiilor urbane trebuie sa se subordoneze traficului auto si pietonal Planttiile de arbori si arbusti vor respecta distanta de 2 m., a tulpinii, fata de limita de proprietate.

#### **Art.16. Accese carosabile**

– Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se va asigura accesul carosabil separat pentru public,sportivi si personalul tehnic de intretinere

#### **Art.17. Accese pietonale**

- Circulatia pietonala va fi separata de cea carosabila si va fi astfel conformate incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare

#### **Art.18. Racordarea la retele tehnico-edilitare existente**

– Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la reseaua de energie electrica. In zonele fara retea publica de alimentare cu apa si retea publica de canalizare menajera se pot realiza sisteme de echipare individuala care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului. Beneficiarii se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local la reseaua centralizata publica atunci cand aceasta se va realiza.

#### **Art.19. Realizarea de retele tehnico-edilitare**

– Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime , dupa caz, in conditiile contractatelor incheiate cu consiliile locale. Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

#### **Art.20 Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

– Retelele edilitare, indiferent de modul de finantare, intra in proprietate publica a unitatii teritorial administrative sau a statului daca legea nu dispune altfel.

#### **Art.22.Inaltimea constructiilor care adapostesc functiuni complementare**

-Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate.

#### **Art.23. Aspectul exterior al constructiilor care adapostesc functiuni complementare.**

Autorizarea executorii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

#### **Art.24. Procentul de ocupare al terenului**

Pentru subzona de locuinte cu regim mic de inaltime de tip urban se propune un POT de 30 % si un CUT de 0,9

#### **Art.25 – Parcaje**

Stadion – 1 loc la 30 de spectatori,

Sala sport – 1 loc la 10 locuri

Bazin acoperit – 1 loc la 10 de persoane

#### **Art.26. Spatii verzi.**

Pentru producerea materialului saditor necesar intretinerii spatiilor verzi din acest UTR cat si din restul spatiilor verzi din oras este necesara infiintarea unei baze floricole si a unei pepiniere pentru obtinerea materialului saditor.

Pentru pepiniera stratul arabil de de minim 25-35 cm si panta maxim 5%.

Amplasament in extravilan in imediata apropiere a statiei de epurare sau pe alte terenuri apartinand UAT sau concesionate de persoane fizice sau juridice.

#### **Art.27. Imprejmuiri**

Imprejmuirile vor fi transparente , decorative , sau gard viu, spre spatiile publice, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor sau amenajarilor. Imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor de locuinte care nu sunt orientate spre spatii publice pot fi si opace. Imprejmuirile cu caracter temporar se aproba numai pentru organizari de santier.

**In UTR.5 sunt urmatoarele subzone functionale – ZCP2, ZCP6, ZCP8, ZCP16, propuse spre protejare prin studiul de urbanism istoric ce dau efecte si in alte UTR-uri si al caror regulamente se gasesc in capitolul referitor la subzonele functionale propuse spre protejare in UTR.1.**

### ***UTR 6 – ZONA DE LOCUINTE „MARINA”***

Acest UTR in suprafata de 171,13 ha are urmatoarele vecinatati si limite naturale:

-Nord: limita intravilan

-Est: UTR 5 + 7; 50 m est de str.Marinei pana la intersectia cu str. Postei, continua pe aliniamentul strazii Marinei la intersectia cu str.Barajului, continua pe langa malul drept al raului Arges pana la incinta nordica a Scolii de soferi, continuand pe aliniamentul str.Ramnicu Valcea pana la intersectia cu prelungirea strazii Postei.

-Sud: UTR 9 la intersectia str.Rm. Valcea cu prelungirea str.Postei cca.130 m spre vest.

-Vest: Limita intravilan

### **CAPITOLUL 1 – GENERALITATI**

Zona predominanta in acest UTR, o reprezinta locuintele cu regim mic de inaltime, deasfasurate de o parte si de alta a strazilor existente cu spatii verzi intre ele.

**Art.1. Tipurile de subzone, functionale** care se intalnesc in cadrul acestui UTR.

-L m(a+b) – locuinte existente cu posibilitati de indesire, cu regim mic de inaltime (P, P+M, P+1, P+1+M ).

-IDa – unitati de depozitare si desfacere

-G C a – Gospodarie comunală existentă (cimitire)

-Lm (a + b) și ISb subzonă cu locuințe și funcțiuni complementare – instituții și servicii publice.

#### **Art.2. Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea**

Zona este compusă din locuințe de tip urban de-a lungul str. Ramnicu Valcea (DN 73C), iar în rest întâlnim locuințe de tip rural cu regim mic de înălțime.

-realizarea unei subzone care să cuprindă unități de comerț, grădinite, servicii publice care au o rază mică de activitate. Astfel s-a propus un spațiu în centrul acestui UTR, prin amenajarea unor spații construite existente, ori realizarea de noi construcții în zonele libere din spatele acestui spațiu care este în centrul de greutate al acestei zone

### **CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **Art.4. Utilizări permise**

Pentru decongestionarea traficului de pe str. Rm Valcea (DN 73C) pentru relația spre Valea Danului sau Transfăgărașan și evitarea podului peste râul Argeș se propune modernizarea străzii Postei. Aceasta va prelua traficul de tranzit din zonă și va crea un nou centru de greutate în UTR –ul Marina care va fi mobilat corespunzător cu locuințe cu un regim de înălțime mediu cuplat cu instituții și servicii publice necesare.

-zona respectivă dispune de terenuri în vecinătate și chiar în intravilan de plantații de pomi fructiferi și pășuni pentru creșterea animalelor, fapt ce impune crearea de ferme agro-zootehnice familiale.

-poziția acestui UTR cu o însoțire bună cu o așezare în amfiteatru, lângă zone împadurite și un aer oxigenat se recomandă pentru realizarea unei zone rezidențiale: cu locuințe și dotări corespunzătoare ce va prelua turismul estival (iarnă și vară) de lungă și scurtă durată. Aceasta se justifică și prin multimea monumentelor istorice și de arhitectură de care dispune municipiul și zona înconjurătoare.

#### **Art.6. Interdicții temporare**

Se vor întocmi PUZ-uri pentru zonele cu interdicții temporare, după care se vor da autorizații de construcție în zonele respective.

#### **Art 7 Interdicție definitivă**

Se instituie interdicție definitivă pentru zonele verzi naturale-Vpd.

### **CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

#### **3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

#### **Art.8. – Orientarea față de punctele cardinale:**

Spațiile pentru public de la dotările administrative, comerciale spațiile vor fi orientate sud. La construcțiile de cultură spațiile de lectură spațiile expoziționale vor fi orientate nord, nord-est, nord-

vest. Pentru constructiile de invatamant orientarea salilor de clasa va fi sud, sud –est, sud- vest.La locuinte se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

#### **Art. 9 Amplasarea fata de drumurile publice**

In subzonele Lm (a+b), la aliniamentul constructiilor existente.

In subzonele L m.b (cu locuinte propuse, pe trasee noi de alei si strazi sau propuse spre modernizare a celor existente) va respecta plansa din PUG 3/2 C ”Cai de comunicatie si transport” ca aliniere spre strada .

#### **Art.14.Amplasarea fata de aliniament**

– Prin aliniament se intelege limita dintre domeniul public si domeniul ptivat. In cazul zonelor construite compact, constructiile noi vor fi amplasate obligatoriu la alinierea cladirilor existente, in principiu retragerea fata de aliniament este permisa numai daca respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.

Fac exceptie subzonele cu cladiri existente, limitrofe drumurilor care vor trebui largite.

In orice situatie, autorizatia de constructie se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta minima, pe orizontala, din orice punct al cladirii, fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

#### **Art.15. – Amplasarea in interiorul parcelei**

-Privind respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei – conform Codului Civil, cat si –distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu,.

Este obligatoriu a pastra servitutea de vedere (distanța de minimum 2,00 m între fatadele cu ferestre sau balcoane ale cladirilor si limita proprietatii invecinate).

-In raport cu limitele laterale ale parcelei, locuintele pot fi amplasate:

- insiruit (cuplate pe ambele laturi la calcan cu constructiile de pe parcelele invecinate).
- in regim de cuplat (alipite la calcan – pe una din limitele laterale).
- in regim izolat (cu retrageri fata de vecinatati)

Retragerile fata de limitele laterale ale terenului se bazeaza in principal pe prevederile Codului Civil si pe cele cuprinse in normele de protectie contra incendiilor. Se va mai tine cont de asigurarea respectarii normelor de insorire iluminat natural, asigurarea protectiei contra zgomotului si nocivitatilor (in cazul in care locuinta se invecineaza cu surse de poluare, constructii cu riscuri tehnologice, unitati de alimentatie publica, etc).

Se admite ca distanta minima intre constructiile de pe aceeasi parcela, jumatatea inaltimii constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3 m.

### 3.2.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

#### **Art.16. – Accese carosabile**

Pentru constructiile de locuinte in afara accesului specific se vor asigura acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor ( latime minima 3,5 m, inaltime libera minima 3,5 m ).

In interiorul zonelor parcelate sau a locuintelor semicolective accesul se va face pe alei semicarosabile de maxim 30 m cu o latime de 3,5 m. Fundaturile nu vor avea mai mult de 100 m., iar latimea va fi de minim 6 m cu trotuar cel putin pe o latura si supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat.

#### **Art.17. – Accese pietonale**

Prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi : trotuare, strazi pietonale, pietre pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau , dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitute de trecere publica potrivit legii sau obiceiului. Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

### 3.3.Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

#### **Art.18.- Racordarea la retele tehnico-edilitare existente**

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la reseaua de energie electrica. In zonele fara retea publica de alimentare cu apa si retea publica de canalizare menajera se pot realiza sisteme de echipare individuala care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului. Beneficiarii se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local la reseaua centralizata publica atunci cand aceasta se va realiza.

#### **Art.19.- Realizarea de retele tehnico-edilitare**

– Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime , dupa caz, in conditiile contractatelor incheiate cu consiliile locale. Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

#### **Art.20. – Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

– Retelele edilitare, indiferent de modul de finantare, intra in proprietate publica a unitatii teritorial administrative sau a statului daca legea nu dispune altfel.

### 3.4.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

#### **Art.21. – Parcelare**

– Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii.Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate

autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.

Autorizarea executarii parcelarilor este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- a) front la strada de minim 10 pentru locuinte insiruite,
- b) front la strada de minim 12 m pentru locuinte cuplate
- c) front la strada de minim 15 m pentru locuinte izolate.

Pentru locuintele de tip urban suprafata minima a parcelei va fi de 200 mp pentru locuinte insiruite, 250 pentru locuinte cuplate, 300 mp pentru locuinte izolate

Pentru locuintele de tip rural (alimentare cu apa –canalizare rezolvata individual) parcelele vor avea minim 500 mp

#### **Art.22 – Inaltimea constructiilor**

- 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 doua niveluri cladirile imediat invecinate ( cladirile amplasate de aceeasi parte a strazii)

#### **Art.23 – Aspectul exterior al constructiilor**

– Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Se interzic: ruperile de panta, cornisele false si duble sau triple, materiale precare la invelitoare – carton asfalt, plastic ondulat, azbociment, balustri la balcoane si scari, culorile astrale sau saturate albastru la materialele de finisaje exterioare.

#### **Art.24. – Procentul de ocupare a terenului**

-Se vor respecta indicatorii urbanistici urmatoari

POT maxim 30 %, CUT maxim 0,9. Acesti indicatori sunt maximali pentru autorizarea directa. In cazuri bine justificate (conform art. 24 –Lm) se accepta si POT 40% si CUT 1,2

### 3.5.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiiri

#### **Art.25 – Parcaje**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea realizarii parcarilor necesare in afara domeniului public.

Calculul numarului de parcare necesare se face astfel: pentru unitati administrative un loc de parcare la 10 salariat., Pentru constructiile comerciale si de cultura un loc de parcare la 50 mp SD.

Pentru salile de spectacole sau sportive un loc de parcare la 10 locuri pe scaune. La constructiile de sanatate sau de invatamant cate un loc de parcare la 4 persoane angajate.Pentru constructiile industriale un loc de parcare la 100 mp SD.Pentru locuinte un loc de parcare/ garaj pentru fiecare unitate de locuit.

#### **Art.26 – Spatii verzi**

Pentru constructiile administrative vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ si de protectie minim 10% din suprafata totala a terenului.

20 % din suprafata aferenta unitatilor economice si constructiilor culturale va fi rezervata pentru zone verzi. Minim 30 % din suprafata terenurilor propuse pentru sport, agrement si turism, va fi zona verde plantata.

#### **Art.27 – Imprejmuiri**

Imprejmuirile vor fi transparente , decorative , sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor. Imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelei pot fi si opace. Imprejmuirile cu caracter temporar se aproba pentru organizările de santier.

#### **UTR 7 – ZONA INDUSTRIALA SUD**

Suprafata UTR-ului 7 este de 140,88 ha si are urmatoarele vecinatati si limite naturale.

-Nord: UTR 6+5: acces pod peste raul Arges (DN 73C)

-Est: UTR 1 -str.1 Mai;

-Sud: limita intravilan propus (valea Neagra, incinta sudica targ saptamanal si valea Calului;

-Vest: UTR 9 + 6 – terasament cale ferata DGRS, str.Industriei (partial) str.Rm.Valcea – DN

73 C

#### **CAPITOLUL 1 – GENERALITATI**

Aceasta platforma industriala Sud ”a luat nastere odata cu punerea in functiune a Intreprinderii de Proteine” in care mai functionau: Fabrica de portelan, UFET, prelucrarea lemnului, unitati de constructii si prestari servicii. In prezent, unele constructii existente si-au schimbat destinatia din depozite si hale industriale in unitati de prestari servicii, prezentare si desfacere comert.

#### **Art.1. Tipurile de subzone functionale**

-IDa – Industrie si depozite existente;

-IS a – Institutii si servicii publice;

-Ccf a- Constructii feroviare existente;

-GC a- Gospodarie comunala existenta

-Lm(a+b) – Locuinte cu regim mic de inaltime existente/propuse ;

-Lma – Locuinte cu regim mic de inaltime cu interdictie de indesire.

-Vp – subzone verzi agrement si sport

-Vpp –subzone verzi perdele de protectie

#### **Art.2. Functiunea dominanta a zonei industrie si depozitare**

Zona cuprinde terenuri pentru unitati industriale si depozite care functioneaza, iar o mica parte dintre acestea sunt in restructurare sau reabilitare.

#### **Art.3. Functiunile complementare admise zonei**

-institutii si servicii

-gospodariile comunala si targ saptamanal;

-retele tehnico-edilitare;

-locuinte cu regim mic de inaltime existente si propuse .

## CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCTIONALA

### **Art.4. Utilizari permise cu conditii**

Locuintele existente din zona triajului C.F. (str.Daniel Sterescu) se mentin. Pentru realizarea de noi locuinte se impune delimitarea unei zone verzi de protectie de 5 m fata de incintele unitatilor economice. Se va obtine avizul de la CF. Accesele spre aceste locuinte sa se vor dimensiona conform Ordinului 49/ 27 ianuarie 1998 emis de M.T. De asemeena, str. Daniel Sterescu (fundaturile ) necesita un spatiu de intoarcere pentru accesul autospecialelor de interventie pentru incendii si salvari.

### **Art.5. Interdictii temporare**

In subzonele aflate in zona de siguranta si de protectie a caii ferate este necesar obtinerea avizului de la administratorul caii de rulare si abia dupa obtinerea acestui aviz se poate intocmi documentatia tehnica de autorizare a constructiilor

### **Art.6. Utilizari interzise**

Amplasarea de unitati care prezinta pericol tehnologic sau a caror poluare depaseste limitele incintei.

## CAPITOLUL 3 - CONDITII DE AMPLASARE

### 3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

#### **Art.8. Orientarea fata de punctele cardinale:**

Pentru impiedicarea transmiterii directe a noxelor prin intermediul vantului dominant inspre zonele protejate (locuinte, dotari ) pe latura de sud - vest a incintelor industriale se vor planta pe cheltuiiala unitatii economice perdele de protectie

#### **Art.9. Amplasarea fata de drumurile publice**

Se va tine cont de profilul propus pentru str.1 Mai care va prelua traficul de tranzit de pe directia nord –sud cu ocolirea zonei centrale. Aceasta urmeaza sa se modernizeze si sa se dezvolte la 4 fire de circulatie.

Pentru a nu incomoda circulatia curenta pe drumurile publice este interzisa amplasarea in spatiile publice a urmatoarelor folosinte precum si a constructiilor care deriva din acestea.:

Parcaje pentru orice tip de autovehicule a carui stationare este determinata de folosinte industriale.

Amenajari necesare accesului in incintele industriale a autovehiculeleor speciale.

Amenajari necesare accesului in incintele industriale a pietonilor

Rețele de utilitati tehnologice ( subterane sau aeriene) care apartin societatilor industriale.

#### **Art.10. Amplasarea fata de aliniament**

Inaltimea cladirii nu trebuie sa depaseasca distanta masurata pe orizontala din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Se recomanda ca la fiecare situatie in parte, sa se asigure coerenta fronturilor stradale, prin luarea in considerare a situatiei vecinilor imediati si a caracterului general al strazii.

Pentru eventualele unitati poluante amplasate in subzonele industriale propuse, se recomanda un regim de aliniere retras cu cel puțin 6,0 m fata de aliniament, in vederea realizarii unei perdele de protectie spre caile de comunicatie.

#### **Art.15. Amplasarea in interiorul parcelei**

Intre fatadele cu ferestre este recomandabila distanta minima egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte dar nu mai mica de 3 m.

Se interzice cuplarea cladirilor de productie cu cladiri de locuit, chiar daca acestea prezinta calcane spre parcela unitatii de productie. Respectarea distantelor minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice impuse prin actele normative.

### 3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

#### **Art.16. Accese carosabile**

- Pentru constructiile de locuinte in afara accesului specific se vor asigura acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor ( latime minima 3,0 m, inaltime libera minima 3,5 m ).

Pentru unitatile industriale si de depozitare cu peste 50 de salariati ( unitati mijlocii si mari conform definitiei IMM –urilor) portile de intrare se vor retrage cu minim 6 m.de la limita proprietatii pentru a se evita stationarea vehiculelor de transport marfa pe drumul public,

#### **Art.17. Accese pietonale**

- Prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi : trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau , dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitute de trecere publica potrivit legii sau obiceiului. Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

### 3.3.Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

#### **Art.18.Racordarea la retele tehnico-edilitare existente**

Procese tehnologice specifice unitatilor economice impun o preepurare a apelor reziduale pana la racordarea la reseaua de canalizare a municipiului.

#### **Art.19. Realizarea de retele tehnico-edilitare**

– Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime , dupa caz, in conditiile contractatelor incheiate cu consiliile locale. Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

#### **Art.20. – Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

– Retelele edilitare, indiferent de modul de finantare, intra in proprietate publica a unitatii teritorial administrative sau a statului daca legea nu dispune altfel

### 3.3.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

#### **Art.21. – Parcelare**

– Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii.Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.

Autorizarea executarii parcelarilor este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- a) front la strada de minim 8 m pentru locuinte insiruite,
- b) front la strada de minim 10 m pentru locuinte cuplate
- c) front la strada de minim 12 m pentru locuinte izolate.

Pentru locuintele de tip urban suprafata minima a parcelei va fi de 150 mp pentru locuinte insiruite, 200 pentru locuinte cuplate, 250 mp pentru locuinte izolate

Pentru locuintele de tip rural (alimentare cu apa –canalizare rezolvata individual) parcelele vor avea minim 500 mp

#### **Art.22. Inaltimea constructiilor**

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 doua niveluri cladirile imediat invecinate ( cladirile amplasate de aceeasi parte a strazii).

Fac exceptie de la prevederile anterioare constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

#### **Art.23 Aspectul exterior al constructiilor**

Constuctiile vor avea volume simple si cu aspect compatibil cu caracterul zonei. Se va urmari ca noile constructii sa se armonizeze cu cladirile invecinate.

#### **Art.24 Procentul de ocupare a terenului**

Pentru unitatile economice POT maxim 60 % ; CUT maxim 0,9, pentru locuinte POT maxim 30 % ; CUT maxim 0,9.

Acesti indicatori nu pot fi depasiti prin PUZ.

### 3.5 – Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiiri

#### **Art.25. Parcaje**

-Vor fi prevazute parcaje in functie de activitati, dupa cum urmeaza :

Activitati industriale sau de depozitare desfasurate pe o suprafata 10 – 100 mp. un loc de parcare la 25 mp. pe o suprafata de 100 – 1000 mp SD un loc de parcare la 100 mp SD.

Activitati industriale sau de depozitare desfasurate pe o suprafata mai mare de 1000 mp. un loc de parcare la 150 mp. SD.

#### **Art.26 Spatii verzi**

In interiorul unitatilor economice spre zona de locuit se vor prezerva fasii late de minim 5 m pentru perdele de protectie. Aceste fasii se considera neconstruibile si –vor intra la calculul indicilor de 20 % de zone verzi din interiorul unitatilor economice conform RGU –anexa 6- art.6.9

#### **Art.27 Imprejmuiri**

Imprejmuirile vor fi transparente , decorative , sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor. Imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelei pot fi si opace. Imprejmuirile cu caracter temporar se aproba numai pentru organizarea de santier.

**In UTR.7 sunt urmatoarele subzone functionale – ZCP8, ZCP9, propuse spre protejare prin studiul de urbanism istoric ce dau efecte si in alte UTR-uri si al caror regulamente se gasesc in capitolul referitor la subzonele functionale propuse spre protejare in UTR.1.**

### **UTR 8. - ZONA DE LOCUINTE SUD**

Suprafata UTR-ului este 203.74 ha care are urmatoarele vecinatati si limite naturale.

- Nord: Str Stefan cel Mare;
- Est: intravilan propus;
- Sud: intravilan propus – partial Valea Sasului;
- Vest: terasament cale ferata, inclusiv intravilan propus – unitatea de gospodarie comunală

### **CAPITOLUL 1 - GENERALITATI**

Zona predominanta in acest UTR, o reprezinta locuintele cu regim mic, mediu si mare de inaltime.

**Art.1. Tipurile de subzone**, functionale care se intalnesc in cadrul acestui UTR.

- LMa: locuinte existente in blocuri P + 4
- L m (a+b) – Locuinte existente cu posibilitati de indesire, cu regim mic de inaltime;
- Lmb – locuinte cu regim mic de inaltime propuse;
- IDa –Industrie si depozite existente ;
- ISps – Prestari servicii;
- DSa – Unitati cu destinatie speciala existente ;
- TEa – Echipare tehnico – edilitara
- GC (a+b)– Gospodarie comunală;
- Vpd – zone verzi naturale ;

**Art.2. Functiunea dominanta a zonei este locuirea:**-subzona de locuinte este compusa din trei trupuri;

- locuinte in blocuri P + 3, P+4
- locuinte cu regim mediu de inaltime ce se desfasoara de o parte si de alta a DN 7 C
- locuinte de tip rural cu regim mic de inaltime amplasate de o parte si de alta a strazilor si ulitelor laterale cu mari spatii verzi libere intre acestea.

**Art.3. Functiunile complementare admise zonei**

-mici trupuri de vegetatie forestiera situate de-a lungul unor vai – introduse in intravilan – care au ca rol stabilitatea terenului protectia mediului (zonificare) si loc de odihna si recreere;

Spatii comerciale de mici dimensiuni < 200 mp.  
-intreprinderi mici si unitati de prestari servicii  
-unitati de gospodarie comunala;  
-retele tehnico-edilitare

## **CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCTIONALA**

### **Art.4. Utilizari permise**

-locuinte individuale cu caracter urban obligatoriu in toate subzonele din cadrul zonei de locuit;

-locuinte colective si individuale cu peste P + 2 in subzona L.M.

-modernizari si reparatii la cladiri existente.

### **Art.5 Utilizari permise cu conditii**

#### **Art.6 Interdictii temporare.**

-necesitatea elaborarii unor documentatii de urbanism (PUZ) in situatia depasirii POT, CUT mentionate la Art.1 in vederea stabilirii regulilor de construire aplicate pentru zona respectiva si a nerespectarii zonificarii functionale a UTR -ului ;

#### **Art.7. Interdictie definitiva**

Se instituie interdictie definitiva pentru zonele verzi propuse au existente –Vpp,Vp.

Se excepteaza de aceasta prevedere amenajarile pentr agrement sau de intretinere a spatiului verde.

## **CAPITOLUL 3 - CONDITII DE AMPLASARE**

### **3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

#### **Art.8. – Orientarea fata de punctele cardinale:**

– Spatiile pentru public de la dotarile administrative , comerciale vor fi orientate sud. La constructiile de cultura spatiile de lectura spatiile expozitionale vor fi orientate nord, nord-est, nord-vest. Pentru constructiile de invatamant orientarea salilor de clasa va fi sud, sud –est, sud- vest.La locuinte se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

#### **Art. 9 Amplasarea fata de drumurile publice**

-In subzonele Lm a, la alinierea constructiilor existente.

In subzonele L m.b (cu locuinte propuse, pe traseul drumului judetean va respecta plansa din PUG 3/2 C ”Cai de comunicatie si transport” ca aliniere spre DJ conform profilului transversal IV .

#### **Art.14.Amplasarea fata de aliniament**

-Prin aliniament se intelege limita dintre domeniul public si domeniul ptivat.  
. In cazul zonelor compacte, locuintele vor fi amplasate obligatoriu la alinierea cladirilor existente.  
Fac exceptie subzonele cu cladiri existente, limitrofe drumurilor care vor trebui largite.  
In principiu retragerea fata de alinierea existenta t este permisa numai daca respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale

#### **Art.15. – Amplasarea in interiorul parcelei**

-Se impune respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei –de 3,0 m. si respectiv 5,0 m. cat si –distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu gabarite de -3,80 m.latime si 4,20 m. inaltime stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri in cazul realizarii unor curti interioare cu suprafata mai mare de 60,00 mp..

Este obligatoriu a pastra servitutea de vedere (dianta de minimum 2,00 m intre fatadele cu ferestre sau balcoane ale cladirilor si limita proprietatii invecinate).

-In raport cu limitele laterale ale parcelei, locuintele pot fi amplasate:

-insiruit (cuplate pe ambele laturi la calcan cu constructiile de pe parcelele invecinate).

-in regim de cuplat (alipite la calcan – pe una din limitele laterale).

-in regim izolat (cu retrageri fata de vecinatati)

Se va mai tine cont de asigurarea respectarii normelor de insorire iluminat natural, asigurarea protectiei contra zgomotului si nocivitatilor (in cazul in care locuinta se invecineaza cu surse de poluare, amenajari comerciale, unitati de alimentatie publica, etc).

Se admite ca distanta minima intre constructiile de pe aceeasi parcela, jumatatea inaltimei constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3 m.

### 3.2.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

#### **Art.16. – Accese carosabile**

– Pentru constructiile de locuinte in afara accesului specific se vor asigura acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor

In interiorul zonelor parcelate sau a locuintelor semicolective accesul se va face pe alei semicarosabile de maxim 30 m cu o latime de 3,5 m..Fundaturile nu vor avea mai mult de 100 m., iar latimea va fi de minim 6 m cu trotuar cel putin pe o latura si supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat.

#### **Art.17. – Accese pietonale**

- Prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi : trotuare strazi pietonale, pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau , dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitute de trecere publica potrivit legii sau obiceiului. Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

### 3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

#### **Art.18.- Racordarea la retele tehnico-edilitare existente**

– Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la reseaua de energie electrica. In zonele fara retea publica de alimentare cu apa si retea publica de canalizare menajera se pot realiza sisteme de echipare individuala care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului. Beneficiarii se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local la reseaua centralizata publica atunci cand aceasta se va realiza.

#### **Art.19.- Realizarea de retele tehnico-edilitare**

– Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime , dupa caz, in conditiile contractatelor incheiate cu consiliile locale. Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

#### **Art.20. – Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

– Retelele edilitare, indiferent de modul de finantare, intra in proprietate publica a unitatii teritorial administrative sau a statului daca legea nu dispune altfel.

### 3.4.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

#### **Art.21. – Parcelare**

– Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii.Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.

Autorizarea executarii parcelarilor este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- a) front la strada de minim 10 pentru locuinte insiruite,
- b) front la strada de minim 12 m pentru locuinte cuplate
- c) front la strada de minim 15 m pentru locuinte izolate.

Pentru locuintele de tip urban suprafata minima a parcelei va fi de 200 mp pentru locuinte insiruite, 250 pentru locuinte cuplate, 300 mp pentru locuinte izolate

Pentru locuintele de tip rural (alimentare cu apa –canalizare rezolvata individual) parcelele vor avea minim 500 mp

#### **Art.22 – Inaltimea constructiilor**

- 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 doua niveluri cladirile imediat invecinate ( cladirile amplasate de aceeasi parte a strazii)

#### **Art.23 – Aspectul exterior al constructiilor**

– Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Se interzic: pantele asimetrice la sarpanta, ruperile de panta, cornisele false si duble sau triple, materiale precare la invelitoare – carton asfalt, plastic ondulat, azbociment, balustri la balcoane si scari, culorile astrale sau saturate albastru la materialele de finisaje exterioare.

**Art.24. – Procentul de ocupare a terenului**

LM – POT maxim 40%, CUT maxim 2,5

Lm – POT maxim 30 %, CUT maxim 0,9

Acesti indicatori nu pot fi depasiti prin PUZ

### 3.5.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

**Art.25 – Parcaje**

-Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea realizarii parcarilor necesare in afara domeniului public.

Pentru unitati administrative un loc de parcare la 10 salariat., Pentru constructiile comerciale si de cultura un loc de parcare la 50 mp SD. Pentru salile de spectacole un loc de parcare la 10 locuri pe scaune. La constructiile de sanatate sau de invatamant cate un loc de parcare la 4 persoane angajate. Pentru constructiile industriale un loc de parcare la 100 mp SD. Pentru locuinte un loc de parcare/ garaj pentru fiecare unitate de locuit.

**Art.26 – Spatii verzi**

-Pentru constructiile administrative, culturale vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ si de protectie minim 10% din suprafata totala a terenului. 20 % din suprafata aferenta unitatilor economice si constructiilor culturale va fi rezervata pentru zone verzi. Minim 30 % din suprafata terenurilor propuse pentru sport, agrement si turism, va fi zona verde plantata.

**Art.27 – Imprejmuiri**

-Imprejmuirile vor fi transparente , decorative ,sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau ansamblurilor urbanistice. Imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelei pot fi si opace.Imprejmuirile cu caracter temporar se aproba pentru organizările de santier.

In UTR.8 este subzona functionala – ZCP13, propusa spre protejare prin studiul de urbanism istoric ce da efecte si in alte UTR-uri si al carei regulament se gaseste in capitolul referitor la subzonele functionale propuse spre protejare in UTR.1.

## **UTR.9. - ZONA DE LOCUINTE TARNITA - BUSAGA**

Acest UTR 9 are o suprafata de 212,43 ha, avand urmatoarele vecinatati si limite naturale;

Nord: UTR 6 De la intersectia strazii Rm.Valcea cu prelungirea strazii

Rm.Valcea cu prelungirea str.Postei, vest 130 m, valea paraului Ciurci;

Est: UTR 7 , limita intravilan;

Sud: Limita intravilan trup "Busaga" care include toate locuintele existente

de pe aceasta vale cu drumul existent pe o distanta de cca. 2 km fata

de intersectia spre Noaptes. Acest trup este legat de "Tarnita" cu

subzona de locuinte de pe str.Rm.Valcea (DN 73C – Sud cca.30-50

m) care urmareste Valea Capul Dealului partial "De la izvor,

intravilanul se desfasoara de o parte si de alta la 50 m fata de

aliniamentele DN73C pana la traversarea vaii;

Vest: Limita intravilan, ;

TRUP Gm – fosta platforma de gunoi a municipiului

TRUP LOCUINTE 1

-Est:Limita intravilan traversare DN 73 C – Valea Frasinului

-Sud: 50 m fata de DN 73 c cca.650 m spre vest;

-Nord: intravilan propus 100 m nord de aliniamentul DN 73 c  
si se micsoreaza la 50 m

Â  
Â

## **CAPITOLUL 1 - GENERALITATI**

Zona predominanta in acest UTR, o reprezinta locuintele cu regim mic de inaltime, desfasurate de o parte si de alta a strazilor si ulitelor existente cu spatii mari intre ele.

**Art.1. Tipurile de subzone, functionale** care se intalnesc in cadrul acestui UTR

-L m (a+b) – locuinte existente cu posibilitati de indesire, cu regim *mic* de inaltime;

GC-(a+b) Platforma de precolectare si selectare gunoi ;

-Ccr b A1 – Traseu autostrada avizat;

-Ccr – poarta acces la Autostrada A1

-DSa – Unitati cu destinatie speciala;

Indicatorii urbanistici propusi:

**Art.2. Functiunea dominanta a zonei** este locuirea subzona de locuinte este compusa din trei trupuri:

Locuintele existente, din acest UTR, majoritatea sunt parter cu loturi intre 500 – 2000 mp ocupate cu gradini de zarzavaturi si plantatii de pomi fructiferi. Exceptie fac locuintele situate de-a lungul str.Rm.Valcea care au regim mediu de inaltime P + 1 .

### **Art.3.Functiunile complementare admise zonei.**

- institutii publice si servicii;
- spatii verzi amenajate;
- accese pietonale si carosabile;
- cai de comunicatii – autostrada;
- retele tehnico –edilitare si constructii aferente;

## **CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCTIONALA**

### **Art.4. Utilizari permise**

- modernizari si reparatii cladiri existente
- locuinte individuale cu caracter urban obligatoriu in toate subzonele din cadrul zonei de locuit;

**Art.5. Utilizari permise cu conditii** –s-au stabilit pentru zonele in care este necesara obtinerea unor avize sau acorduri privind ocuparea terenurilor libere cu constructii de locuinte, institutii si servicii publice, cai de comunicatii si echipare tehnico – edilitara.

**Art.6. Interdictii temporare,** s-au stabilit in cazul in care apare necesitatea elaborarii unor documentatii de urbanism, in vederea stabilirii regulilor de construire aplicate pentru zona.

-Se mai instituie interdictie temporara de construire in zonele rezervate pentru largirea unor artere de circulatie.

### **Art.7. Interdictii definitive**

Se instituie interdictie definitiva in constructie in subzonele:

-Ccr b A1 – traseu autostrada TEM1 Avizat cu identificarea locuintelor si altor obiective situate in ampriza (50 m)

-GC.b. – in raza de protectie sanitara de 300 m a platformei de precolectare gunoi, pana la neutralizarea deponiei.

## **CAPITOLUL 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

### **3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

#### **Art.8. – Orientarea fata de punctele cardinale:**

– Anexa 3 – spatiile pentru public de la dotarile administrative ,comerciale vor fi orientate sud. La constructiile de cultura spatiile de lectura spatiile expozitionale vor fi orientate nord,nord-est,nord-vest.Pentru constructiile de invatamant orientarea salilor de clasa va fi sud, sud –est, sud-vest.La locuinte se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

#### **Art. 9 Amplasarea fata de drumurile publice**

In subzonele Lm a, la alinierea constructiilor existente.

In subzonele L m.b (cu locuinte propuse, pe traseul drumului judetean va respecta plansa din PUG 3/2 C ”Cai de comunicatie si transport” ca aliniere spre DJ conform profilului transversal IV .

#### **Art.14.Amplasarea fata de aliniament**

–Prin aliniament se intelege limita dintre domeniul public si domeniul privat.

- In cazul zonelor compacte, locuintele vor fi amplasate obligatoriu la *aliniera* cladirilor existente. Fac exceptie subzonele cu cladiri existente, limitrofe drumurilor care vor trebui largite. In principiu retragerea fata de alinierea existenta t este permisa numai daca respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale

#### **Art.15. – Amplasarea in interiorul parcelei**

-Se impune respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei –de 3,0 m. si respectiv 5,0 m. cat si –distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu gabarite de -3,80 m.latime si 4,20 m. inaltime stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri in cazul relizarii unor curti interioare cu suprafata mai mare de 600 mp..

Este obligatoriu a pastra servitutea de vedere (dianta de minimum 2,00 m intre fatadele cu ferestre sau balcoane ale cladirilor si limita proprietatii invecinate).

-In raport cu limitele laterale ale parcelei, locuintele pot fi amplasate:

-insiruit (cuplate pe ambele laturi la calcan cu constructiile de pe parcelele invecinate).

-in regim de cuplat (alipite la calcan – pe una din limitele laterale).

-in regim izolat (cu retrageri fata de vecinatati)

Se va mai tine cont de asigurarea respectarii normelor de insorire iluminat natural, asigurarea protectiei contra zgomotului si nocivitatilor (in cazul in care locuinta se invecineaza cu surse de poluare, amenajari comerciale, unitati de alimentatie publica, etc).

Se admite ca distanta minima intre constructiile de pe aceeasi parcela, jumatatea inaltimei constructiei celei mai inalte, dar nu mai mica de 3 m.

### 3.2.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

#### **Art.16. – Accese carosabile**

– Pentru constructiile de locuinte in afara accesului specific se vor asigura acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor ( latime minima 3,0 m, inaltime libera minima 3,5 m ).

In interiorul zonelor parcelate sau a locuintelor semicolective accesul se va face pe alei semicarosabile de maxim 30 m cu o latime de 3,5 m..Fundaturile nu vor avea mai mult de 100 m., iar latimea va fi de minim 6 m cu trotuar cel putin pe o latura si supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat.

#### **Art.17. – Accese pietonale**

- Prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi : trotuare strazi pietonale, pietre pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau , dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitute de trecere publica potrivit legii sau obiceiului. Accesese pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

### 3.3.Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

#### **Art.18.- Racordarea la retele tehnico-edilitare existente**

– Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la reseaua de energie electrica. In zonele fara retea publica de alimentare cu apa si retea publica de canalizare menajera se pot realiza sisteme de echipare individuala care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului. Beneficiarii se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local la reseaua centralizata publica atunci cand aceasta se va realiza.

#### **Art.19.- Realizarea de retele tehnico-edilitare**

– Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime , dupa caz, in conditiile contractatelor incheiate cu consiliile locale. Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

#### **Art.20. – Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

– Retelele edilitare, indiferent de modul de finantare, intra in proprietate publica a unitatii teritorial administrative sau a statului daca legea nu dispune altfel.

### 3.4.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

#### **Art.21. – Parcelare**

– Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii.Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.

Autorizarea executarii parcelarilor este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- a) front la strada de minim 10 pentru locuinte insiruite,
- b) front la strada de minim 12 m pentru locuinte cuplate
- c) front la strada de minim 15 m pentru locuinte izolate.

Pentru locuintele de tip urban suprafata minima a parcelei va fi de 200 mp pentru locuinte insiruite, 250 pentru locuinte cuplate, 300 mp pentru locuinte izolate

Pentru locuintele de tip rural (alimentare cu apa –canalizare rezolvata individual) parcelele vor avea minim 500 mp

#### **Art.22 – Inaltimea constructiilor**

- 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 doua niveluri cladirile imediat invecinate ( cladirile amplasate de aceeasi parte a strazii)

#### **Art.23 – Aspectul exterior al constructiilor**

– Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Se interzic: pantele asimetrice la sarpanta, ruperile de panta, cornisele false si duble sau triple, materiale precare la invelitoare – carton asfalt, plastic ondulat, azbociment, balustri la balcoane si scari, culorile astrale sau saturate albastru la materialele de finisaje exterioare.

#### **Art.24 – Procentul de ocupare a terenului**

-POT maxim 30 %, CUT maxim 0,90

Acesti indicatori sunt maximali pentru autorizarea directa. In cazuri bine justificate (conform art. 24 –Lm), pe baza avizului arhitectului sef, se accepta si POT 40% si CUT 1,2

### 3.5.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

#### **Art.25 – Parcaje**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea realizarii parcarilor necesare in afara domeniului public.

Calculul numarului de parcare necesare se face in conformitate cu anexa 5 din RGU. Pentru unitati administrative un loc de parcare la 10 salariati., Pentru constructiile comerciale si de cultura un loc de parcare la 50 mp SD.Pentru salile de spectacole un loc de parcare la 10 locuri pe scaune. La constructiile de sanatate sau de invatamant cate un loc de parcare la 4 persoane angajate.Pentru constructiile industriale un loc de parcare la 100 mp SD.Pentru locuinte un loc de parcare/ garaj pentru fiecare unitate de locuit.

#### **Art.26 – Spatii verzi**

Pentru constructiile administrative, culturale vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ si de protectie minim 10% din suprafata totala a terenului.20 % din suprafata aferenta unitatilor economice si constructiilor culturale va fi rezervata pentru zone verzi. Minim 30 % din suprafata terenurilor propuse pentru sport, agrement si turism, va fi zona verde plantata.

#### **Art.27 – Imprejmuiri**

Imprejmuirile vor fi transparente , decorative ,sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau ansamblurilor urbanistice. Imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelei pot fi si opace.Imprejmuirile cu caracter temporar se aproba pentru organizările de santier.

#### **UTR.10. - LOCALITATEA NOAPTES -**

Acest UTR 10 are o suprafata de 137,42 ha, avand urmatoarele vecinatati si limite naturale;

Nord: UTR 9 Limita sudica a Unitatii Speciale si limita sudica a portii de acces la autostrada

A1. Limita intravilan.

Est: -Limita intravilan.

Sud: Limita intravilan..

Vest: Limita intravilan.

## **CAPITOLUL 1 GENERALITATI**

Zona predominanta in acest UTR, o reprezinta locuintele cu regim mic de inaltime, desfasurate de o parte si de alta a strazilor si ulitelor existente cu spatii mari intre ele.

**Art.1. Tipurile de subzone, functionale** care se intalnesc in cadrul acestui UTR

-L m (a+b) – locuinte existente cu posibilitati de indesire, cu regim mic de inaltime p+1 amplasate in frontul DJ 407 H.

-Lmra: locuinte mici cu caracter rural existente ( la tranzactionare parcelele nou create nu vor avea sub 1000 mp)

-Lm r (a+b) – Locuinte mici cu caracter rural cu posibilitati de indesire cu locuinte tip urban mentinand parcela minima de 1000 mp

**Art.2. Functiunea dominantă a zonei** este locuirea de tip rural cu parcele de mari dimensiuni si cu dotari minimale rezolvate in sistem individual.

**Art.3. Functiunile complementare admise zonei** sunt :

- Lm, IS,IScu,CG,TE,Ccr.
- Mentinerea si amenajarea plantatiilor din intravilan si din vecinatatea acestora.

## **CAPITOLUL 2 – Utilizare functionala**

### **Art.4. Utilizari permise**

-modernizari si reparatii la cladiri existente

-locuinte individuale cu caracter urban si rural

- amenajarea unor cai de acces.

-ocupatii de tip rural – pomicultura, legumicultura,floricultura (in aer liber sau in sere /solarii), apicultura.

-cresterea vitelor, a animalelor de casa , a pasarilor, toate acestea in gospodarii individuale.

Divizarea parcelelor existente in parcele noi trebuie sa conduca in mod obligatoriu la parcele construibile de minim 500 mp pentru locuinte izolate de tip urban, si de minim 1000 mp pentru locuinte de tip rural.

### **Art.5. Utilizari permise cu conditii**

In zonele in care este necesara obtinerea unor avize sau acorduri privind ocuparea terenurilor libere cu constructii de locuinte de la administratorii de retele electrice aeriene de mare si medie tensiune si de la administratorul DJ –ului.

-necesitatea de elaborarea PUZ-uri in zonele prevazute cu interdictii temporare de construire pana la realizarea unor drumuri de acces la loturi.

Alei carosabile cu o singura banda de circulatie (3,5 m) cu lungimi de pana la 30 m

Alei carosabile cu doua benzi de circulatie (6,0 m) la cele cu o lungime de maximum 100 m.

### **Art. 6 Interdictii temporare**

S-au prevazut ca urmare a necesitatii elaborarii unei documentatii de urbanism –PUZ- pentru stabilirea regulilor de construire in zona nodului de racord a municipiului Curtea de Arges la Autostrada A1.

### **Art. 7 Interdictii definitive**

Zonele plantate cuprinse in intravilan sunt cu interdictii definitive de constructie ele jucand un rol de protectie a versantilor si in acelasi timp contribuind la pastrarea caracteristicilor peisajului localitatii.

## **CAPITOLUL 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

### 3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

#### **Art.8. – Orientarea fata de punctele cardinale:**

– Spatiile pentru public de la dotarile administrative ,comerciale spatiile pentru public vor fi orientate sud. La constructiile de cultura spatiile de lectura spatiile expozitionale vor fi orientate nord,nord-est,nord-vest.Pentru constructiile de invatamant orientarea salilor de clasa va fi sud, sud – est, sud- vest.La locuinte se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

#### **Art. 9 -Amplasarea fata de drumurile publice**

In subzonele Lm a, la alinierea constructiilor existente.

In subzonele L m.b (cu locuinte propuse, pe traseul drumului judetean 704H va respecta plansa din PUG 3/2 C "Cai de comunicatie si transport" ca aliniere spre DJ conform profilului transversal IX .

**Art.14-Amplasarea fata de aliniament** –Prin aliniament se intelege limita dintre domeniul public si domeniul ptivat. In cazul zonelor compacte, locuintele vor fi amplasate obligatoriu la alinierea cladirilor existente. Fac exceptie subzonele cu cladiri existente, limitrofe drumurilor care vor trebui largite.

In principiu retragerea fata de alinierea existenta este permisa numai daca respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale

#### **Art.15. – Amplasarea in interiorul parcelei**

Se impune respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei – conform Codului Civil, cat si – distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu de 3,5 m. Este obligatoriu a pastra servitutea de vedere (distanța de minimum 2,00 m între fatadele cu ferestre sau balcoane ale cladirilor si limita proprietatii invecinate).

-In raport cu limitele laterale ale parcelei, locuintele pot fi amplasate:

-insiruit (cuplate pe ambele laturi la calcan cu constructiile de pe parcelele invecinate).

-in regim de cuplat (alipite la calcan – pe una din limitele laterale).

-in regim izolat (cu retrageri fata de vecinatati)

Retragerile fata de limitele laterale ale terenului se bazeaza in principal pe prevederile Codului Civil si pe cele cuprinse in normele de protectie contra incendiilor. Se va mai tine cont de asigurarea respectarii normelor de insorire iluminat natural, asigurarea protectiei contra zgomotului si nocivitatilor (in cazul in care locuinta se invecineaza cu surse de poluare, amenajari comerciale, unitati de alimentatie publica, etc).

Se admite ca **distanța minima** între construcțiile de pe aceeași parcelă, **jumatatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.**

### 3.2.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

#### **Art.16. – Accese carosabile**

– Pentru construcțiile de locuințe în afara accesului specific se vor asigura acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor( lățime minimă 3,0 m, înălțime liberă minimă 3,5 m ).

În interiorul zonelor parcelate sau a locuințelor semicolective accesul se va face pe alei semicarosabile de maxim 30 m cu o lățime de 3,5 m..Fundaturile nu vor avea mai mult de 100 m., iar lățimea va fi de minim 6 m cu trotuar cel puțin pe o latură și supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

#### **Art.17. – Accese pietonale**

- Prin accese pietonale se înțelege calea de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi : trotuare, strazi pietonale, pietre pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau , după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitute de trecere publică potrivit legii sau obiceiului. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

### 3.3.Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

#### **Art.18.- Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente**

– Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețeaua de energie electrică. În zonele fără rețea publică de alimentare cu apă și rețea publică de canalizare menajeră se pot realiza sisteme de echipare individuală care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului. Beneficiarii se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local la rețeaua centralizată publică atunci când aceasta se va realiza.

#### **Art.19.- Realizarea de rețele tehnico-edilitare**

– Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime , după caz, în condițiile contractatelor încheiate cu consiliile locale. Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

#### **Art.20. – Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

– Rețelele edilitare, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică a unității teritoriale administrative sau a statului dacă legea nu dispune altfel.

### 3.4.Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

### **Art.21. – Parcelare**

– Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii. Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.

Autorizarea executarii parcelarilor este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- a) front la strada de minim 10 pentru locuinte insiruite,
- b) front la strada de minim 12 m pentru locuinte cuplate
- c) front la strada de minim 15 m pentru locuinte izolate.

Pentru locuintele de tip urban suprafata minima a parcelei va fi de 200 mp pentru locuinte insiruite, 250 pentru locuinte cuplate, 500 mp pentru locuinte izolate

Pentru locuintele de tip rural (alimentare cu apa – canalizare rezolvata individual) parcelele vor avea minim 1000 mp

### **Art.22 – Inaltimea constructiilor**

- 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 doua niveluri cladirile imediat invecinate ( cladirile amplasate de aceeasi parte a strazii)

### **Art.23 – Aspectul exterior al constructiilor**

– Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Se interzic: pantele asimetrice la sarpana, ruperile de panta, cornisele false si duble sau materialele precare la invelitoare – carton asphalt, plastic ondulat, azbociment, balustri la balcoane si scari, culorile astrale sau saturate albastru la materialele de finisaje exterioare.

### **Art.24. – Procentul de ocupare a terenului**

Acesti indicatori sunt maximali pentru autorizarea directa. In cazuri bine justificate (conform art. 24 –Lmr), pe baza avizului arhitectului sef, se accepta si POT 25 % si CUT 0,45

## **3.5.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri**

### **Art.25 – Parcaje**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea realizarii parcarilor necesare in afara domeniului public.

Calculul numarului de parcare necesare se face in conformitate cu anexa 5 din RGU:

- pentru unitati administrative un loc de parcare la 10 salariati,
- pentru constructiile comerciale si de cultura un loc de parcare la 50 mp SD,
- pentru salile de spectacole sau sportive un loc de parcare la 10 locuri pe scaune,
- la constructiile de sanatate sau de invatamant cate un loc de parcare la 4 persoane angajate.

**Art.26 – Spatii verzi**

Pentru constructiile administrative, culturale vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ si de protectie minim 10% din suprafata totala a terenului.

20 % din suprafata aferenta unitatilor economice si constructiilor culturale va fi rezervata pentru zone verzi. Minim 30 % din suprafata terenurilor propuse pentru sport, agrement si turism, va fi zona verde plantata.

**Art.27 – Imprejmuiri**

Imprejmuirile vor fi transparente , decorative , sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau ansamblurilor urbanistice. Imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelei pot fi si opace.

Imprejmuirile cu caracter temporar se aproba pentru organizările de santier.

Intocmit – arhitect –urbanist Lucian Enache

si

arhitect –urbanist Andreea Enache

## **NOTA 1**

**In urma prezentarii PUG-ului municipiului Curtea de Arges la avizare la Ministerul Culturii s-a solicitat completarea Regulamentului Local de Urbanism cu prevederi punctuale pentru constructiile de locuinte existente valoroase si propuse de Studiul de urbanism istoric a fi clasate in categoria - monumente istorice grupa B.**

**In plus fata de reglementarile din UTR –urile de referinta proiectele de interventii la anvelopa constructiilor propuse a fi listate se vor aviza de Inspectoratul judetean de cultura. Pentru constructiile ce urmeaza a se realiza in vecinatatea cladirilor propuse a fi listate – doua parcele stanga , doua parcele dreapta, proiectantul va prezenta o desfasurare din care sa reiasa armonizarea dintre cladirea proiectata si cladirea existenta propusa spre listare.**

**In urma prezentarii PUG –ului municipiului Curtea de Arges la avizare la Ministerul Dezvoltarii Regionale si Amenajarii Teritoriului s-au solicitat prevederi punctuale pentru versanti si cursurile de apa.**

**In consecinta, pentru toate vaile torentiale incluse in intravilan se propune realizarea de praguri de fund pentru diminuarea vitezei de scurgere a apelor din precipitatii. Aceste praguri vor fi realizate cu zidarie ciclopiana din piatra naturala (opus incertum). O zona „nonedificandi” de 5 m latime se prevede in lungul proprietatilor care delimiteaza aceste vai torentiale. Versanti acestor vai vor fi plantati cu arbori foiosi –salcioara si salcam si arbusti foiosi – dracila japoneza, corn, otetar, scumpie, liliac, catina rosie. Aceste specii au fost alese pentru ca pot consolida versantii si au o perioada de inflorire diversa – din februarie –cornul pana in octombrie –liliacul. Aceste pene de verdeata vor lega zonele verzi -padurile de pe versanti de vegetatia din lunca Argesului permitand o circulatie a biotopului prin care sa traversezeze zona construita.**

**In lungul arterelor carosabile si pe linia de fund a parcelelor, vor fi plantate perdele de vegetatie inalta cu rol atat de fixare a versantilor cat si pentru a se mari suprafata de zona verde, intimizand in acelas timp incintele, marind senzatia de „cladiri in padure”.**

Autor – arhitect urbanist Enache Lucian

## **NOTA 2**

### **La solicitarea Primariei municipiului Curtea de Arges**

#### **Precizam definirea unor sintagme din cuprinsul Regulamentului Local de Urbanism**

**Studiu Geotehnic profundat** - Studiul geotehnic care va sta la baza autorizatiei de construire ce se va baza pe 4 foraje efectuate pe amplasament care vor incadra intr-un poligon – dreptunghi / patrat planul cladirii propuse spre autorizare.

**Spatii comerciale de mici dimensiuni** – spatii comerciale cu suprafata construit desfasurata mai mica de 200 mp.

**Utilaje si mijloace de transport de mari dimensiuni** – utilaje si mijloace de transport cu un tonaj autorizat mai mare de 3,5 tone.

**Cladiri temporare/provizorii** – Cladiri , constructii care nu au fundatii/radier , deci nu se executa sapaturi pentru amplasarea lor si care pot fi demontate si ridicate fara a fi necesare lucrari de aducere a terenului la starea initiala.

**Aliniament** – Limita separativa fata de o cale publica a parcelelor riverane indiferent de traseul sau/si indiferent de natura proprietatii acestora.

**Aliniere** – Asezarea constructiilor, a parcelelor, a loturilor in interiorul localitatilor dupa o anumita linie dinainte stabilita.

**Anvelopa cladirii** - Ansamblul constructiv de inchidere perimetrala a cladirii, compus din fatade, precum si sistem de acoperire – terasa sau invelitoare – elemente exterioare functionale si de plastica arhitecturala, balcoane, logii, aticuri, cornise, ornamente –brauri, ancadramente, trafoare, bosaje, profile si alte asemenea.

**Certificat de urbanism** – Act administrativ prin care se garanteaza celui care l-a obtinut ca pe timpul validitatii sale nici o alta dispozitie de urbanism, alta decat cea in vigoare , nu va putea sa se opuna unei cereri de autorizare a constructiei.

**Parcelar** – Ansamblul diviziunii solului si reprezentarea sa cartografica expunand dimensiunile si formele exacte ale parcelelor prin limitele lor precise. Orice urbanizare a unui teritoriu antreneaza o modificare a parcelarului ca forma si ca destinatie.

**Studiul de impact (SIM)** – Analiza prealabila realizarii unei constructii sau amenajari, care prin dimensiunile ei si natura functionala cu incidente asupra existentului din zona poate sa-i aduca acestuia prejudicii.

**Servitute** – Conditionare care greveaza asupra dreptului de proprietate, limitand posibilitatea de cladire pe un teren. Planurile de urbanism au in vedere aceste servituti de drept.

**Arhitect sef / Urbanist sef.** – Arhitect diplomat sau urbanist diplomat, arhitect sau urbanist cu licenta si master sau studii post universitare in domeniul urbanismului si amenajarii teritoriului. Arhitectii sau urbanistii angajati ca arhitecti sefi la municipii trebuiesc sa fie atestati de Registrul Urbanistilor din Romania. (Legea 190 / 26.06.2013)

Autor – arhitect urbanist Enache Lucian

### **NOTA 3**

**In urma prezentarii Reactualizarii Planului Urbanistic General si a Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului Curtea de Arges, la avizare, la Ministerul Transporturilor respectiv Agentia Aeronautica Civila Romana s-a solicitat completarea Regulamentului Local de Urbanism cu prevederi punctuale pentru obtinerea avizului AACR in exteriorul zonelor cu servituti aeronautice.**

**In exteriorul zonelor cu servituti aeronautice civile se considera obstacole cel putin acele obiective care au o inaltime egala sau mai mare de 100 m fata de cota terenului si care trebuie marcate pentru zi si baleiate pentru noapte, pe baza unui aviz AACR.**

**In acelas timp o seama de investitii trebuie avizate de AACR astfel:  
constructii/structuri izolate (piloni, cosuri de fum, sonde) care nu depasesc inaltimea de 100,00 m, dar constituie obstacole locale semnificative.**

**Trasee pentru autostrazi/sosele nationale, cai ferate, conducte magistrale, linii electrice aeriene magistrale, retele de radio releee.**

**Deschiderea, dezvoltarea, sau modernizarea de terenuri de aviatie generala sau de lucru aerian permanent.**

**Instalare sau modernizare de mijloace GSM, CMS sau meteorologice.**

**Alte obiective care pot constitui obstacole pentru navigatia aeriana si/sau pot afecta siguranta zborului.**

Autor – arhitect urbanist Enache Lucian

#### **NOTA 4**

**In urma prezentarii Actualizarii Planului Urbanistic General si a Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului Curtea de Arges, la avizare la Directia de Amenajare a Teritoriului si Urbanism Arges s-a solicitat completarea Planului de Urbanism General si a Regulamentului Local de Urbanism aferent prin adresa 8518 din 07.07.2016 cu prevederi punctuale pentru obtinerea avizului CTATU Arges.**

**Deoarece in conformitate cu cele solicitate de DATU Arges si ca urmare a completarii si modificarii Legii 350 /2001 in timpul procesului de proiectare (L162/2011, L 219/20112, L 190 /2013, L 229/2013, L302/2015, L303/2015, 324/2015, Ordinul 233/2016 - metodologie de aplicare a Legii 350/2001 trebuiau puse la dispozitia proiectantului de specialitate o seama de studii de fundamentare care fac parte integranta din PUG;**

**Mentionam:**

- Studiul privind tipurile de proprietate asupra imobilelor.**
- Studiul privind evolutia populatiei.**
- Studiul privind evolutia activitatilor economice.**
- Studiul privind evolutia miscarii in teritoriu a activilor (navetism)**
- Studiul privind reconversia fortei de munca.**

**Deoarece beneficiarul nu a pus la dispozitia proiectantului de specialitate, studiile si documentatiile sus mentionate, cu toate ca am solicitat aceasta, nu am putut raspunde la toate solicitarile avizatorului, iar in unele situatii datele prezentate nu sunt actualizate la zi.**

**Avand in vedere toate acestea datorita solicitarii beneficiarului Primaria Municipiului Curtea de Arges si a Proiectantului General S.C.Toping Company S.R.L. proiectantul de specialitate S.C. Eladpro S.R.L. propune spre avizare prezenta documentatie cu rezervele susmentionate .**

**Am facut prezenta notificare pentru a nu intra sub incidenta articolului 63 alineat 2 literele d si n din Legea 350 /2001 completata si modificata.**

**Autor – arhitect urbanist Enache Lucian**

## **NOTA 5**

**Ca urmare a avizarii documentatiei Plan Urbanistic General si a Regulamentului Local de Urbanism aferent se precizeaza urmatoarele:**

**In interval de un an de la aprobarea PUG-ului Consiliul Local al Municipiului Curtea de Arges va demara elaborarea Planului Urbanistic de Zona Centrala in conformitate cu prevederile art. 54 din Legea 350 /2001.**

**Pana la aprobarea PUZ-ului de Zona Centrala se instituie interdictie temporara de construire pe teritoriul Zonei Centrale a Municipiului Curtea de Arges**

**Se excepteaza de la aceasta prevedere lucrarile de reparatii, consolidari, protejari, restaurari la constructiile existente.**

**Pe teritoriul ZCP –urilor fundamentate prin Studiul de Urbanism Istoric autorizarea de construire se va da cu respectarea stricta a prevederilor din Regulamentul Local de Urbanism aferent ZCP –ului respectiv. Modificarea acestor prevederi se va putea face numai cu elaborarea si aprobarea unui PUZCP elaborat si aprobat conform legii.**

**Initiativa elaborarii unui PUZCP –urilor poate apartine Consiliului Local al Municipiului Curtea de Arges sau persoanelor fizice sau juridice interesate.**

**In zona intersectiilor propuse spre modernizare prin Planul Urbanistic General sau prin Planul de Mobilitate Urbana (parte integranta a PUG-ului) se instituie interdictie temporara de construire pe o zona circulara cu raza de 50 m. din centrul intersectiei pana la elaborarea si aprobarea unui PUZ penru modernizarea intersectiei.**

**Se excepteaza de la aceasta prevedere lucrarile de reparatii, consolidari, protejari, restaurari a constructiilor existente.**

**Pe traseele drumurilor noi propuse se instituie interdictii temporare de construire pana la intocmirea si aprobarea unor PUZ-uri pentru realizarea unei retele de transport functionale si modernizate. Prin aceste PUZ-uri se vor prevedea profile transversale conform Ordinului Ministerului Transporturilor 49/1998 iar in urma aprobarii lor Consiliul Local al Municipiului Curtea de Arges va proceda la trecerea acestor drumuri in domeniul public al municipiului.**

**Pentru impartirea unor imobile in mai mult de trei parcele este necesar intocmirea si aprobarea unui PUZ de parcelare care sa instituie conditii de constructibilitate pe imobilele nou create.**

**Conform ordinului comun MLPAT,MAPN,MI,MJ,SRI,SIE,SPP, pentru aprobarea conditiilor de autorizare a constructiilor cu caracter militar se va aplica in corelare cu prevederile prezentului regulament.Toate subzonele functionale cu caracter special sunt considerate zone construite protejate si se pot restructura, transforma,completa pe baza unui PUZCP initiat de persoanele juridice interesate.**

Autor – arhitect urbanist Enache Lucian

## **NOTA 6**

**Ca urmare a avizarii documentatiei Plan Urbansitic General al Municipiului Curtea de Arges si a Regulamentului Local de Urbanism aferent, in CTATU Arges s-a intocmit prezenta nota metodologica pentru accesarea on line a capitolelor UTR –urilor in procesul de redactare a Certificatelor de Urbaniam:**

- 1- Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.**
- 2- Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.**
- 3- Reguli cu privire la echiparea edilitara.**
- 4- Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.**
- 5- Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmui.**

**In UTR-urile numerotate de la 2 la 10 pentru completarea capitolelor sus amintite se vor accesa articolele urmatoare:**

- 1-Art.9;14;16.**
- 2 –Art.21.**
- 3-Art.18;19;20.**
- 4-Art.21;22;23;24.**
- 5-Art. 25;26;27.**

**UTR 2: 1-pag. 188; 2-pag.189; 3-pag.190 4-pag.190;5-pag.191 .**  
**UTR 3: 1-pag.199 ; 2-pag.200; 3-pag.201; 4-pag.201;5-pag.202 .**  
**UTR-4: 1-pag.205 ; 2-pag.206; 3-pag. 207;4-pag.207;5-pag.208 .**  
**UTR-5: 1-pag.210 ; 2-pag.210; 3-pag.210; 4-pag.211;5-pag.211 .**  
**UTR-6: 1-pag.213 ; 2-pag.214; 3-pag.214; 4-pag.215;5-pag.216 .**  
**UTR-7: 1-pag.218 ; 2-pag.219; 3-pag.219; 4-pag.219;5-pag.220 .**  
**UTR-8: 1-pag. 222; 2-pag.223; 3-pag.223; 4-pag.224;5-pag.224 .**  
**UTR-9: 1-pag. 227; 2-pag.228; 3-pag.229; 4-pag.229;5-pag.230 .**  
**UTR-10: 1-pag.232 ; 2-pag.233; 3-pag.233; 4-pag.234;5-pag.235 .**

Autor – arhitect urbanist Enache Lucian