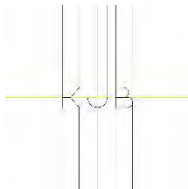


PROIECTANT GENERAL : MASSTUDIO S.R.L.- LIDER DE ASOCIERE



Strada Theodor Burada, Nr. 38A, Etaj 2, Constanta
CUI : RO 37943819, J13/2488/11.07.2017
Tel: 0723.171.168, e-mail: office@masstudio.ro

PROIECTANT : KUB ATELIER S.R.L.- ASOCIAT



Bulevardul Marasesti, Nr. 2B, Parter, Sector 4, Bucuresti
CUI :43952595, J40/4079/22.03.2021
Tel: 0731.288.066, e-mail: kub.urbanism@gmail.com

PROIECTANT : EYES CONSULT S.R.L.- ASOCIAT

Apartament 19,

Mun CRAIOVA, Strada MARAMURES, Nr 3, PARTER, Bloc I18,

CUI : RO20016630, J16/2347/2006

Tel: 0731.004.055, e-mail: luminita.ganta@yahoo.com

BENEFICIAR : MUNICIPIUL CURTEA DE ARGES, JUDETUL ARGES



PRIMARIA MUNICIPIULUI
CURTEA DE ARGES

B-dul Basarabilor, Nr.99, Curtea de Arges

CIF : 412927

Tel: 0248.721.033, e-mail: primariacurteadearges@yahoo.com

**ACTUALIZARE INTEGRALA IN FORMAT GIS A PLANULUI URBANISTIC
GENERAL AL MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES SI A REGULAMENTULUI
LOCAL DE URBANISM**



VOLUMUL II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

FOAIE DE GARDA

TITLU LUCRARE : Actualizare integrala in format GIS a Planului Urbanistic General al Municipiului Curtea de Arges si a Regulamentului Local de Urbanism

PROIECT NR. : 332/2024

DATA ELABORARE : 08.2025

BENEFICIAR : Municipiul Curtea de Arges, judetul Arges

PROIECTANT GENERAL : MASSTUDIO S.R.L. – LIDER ASOCIERE

PROIECTANT : KUB ATELIER S.R.L. – ASOCIAT

PROIECTANT : EYES CONSULT S.R.L. – ASOCIAT

COORDONATOR : Urb. Mircea Florin Purdea

SPECIALISTI : Urb. Florin Valentin Tanase
Arh. Mihai Stebingar
Urb. Claudia Ana-Maria Ganta



SUBPROIECTANTI :

Cuprins

CAPITOLUL 1	
INTRODUCERE	5
1.1	ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM 5
1.2	BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII 5
1.3	DOMENIUL DE APLICARE 9
CAPITOLUL 2	REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE
OCUPARE A TERENURILOR	13
2.1	REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA
	PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT 13
2.2	REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONȘTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA
	INTERESULUI PUBLIC 22
2.3	REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII 29
2.4	REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII REGULI DE
	AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII 30
2.5	REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ 31
2.6	REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU
	CONȘTRUCȚII 36
2.7	REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI 38
CAPITOLUL 3	ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ
	 45
3.1	ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE 45
CAPITOLUL 4	PREVEDERI LA NIVELUL
ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN	47
UTR L – Zona de locuit	47
UTR M – Zona mixta	104
UTR. V – Zona spatiilor verzi, continand spatii publice cu acces nelimitat (parcuri,	
scuaruri publice, fasii plantate publice) si spatii verzi in zonele de protectie sanitara a	
infrastructurii tehnico-edilitare	123
UTR IS – Zona pentru institutii si servicii	128
UTR. CC – Zona transporturilor	138
UTR. G – Zona de gospodarie comunala	148
UTR ID – Zona pentru unitati industriale si depozitare	154
UTR. TE – Zona pentru echiparea tehnico - edilitara	163
UTR. DS – Zona cu destinatie speciala	167
CAPITOLUL V – PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN	
EXTRAVILAN	170
TA – ZONA PENTRU TERENURI AGRICOLE	172
TF – ZONA PENTRU TERENURI FORESTIERE	176
ANEXĂ 1 - DEFINIREA TERMENILOR UTILIZAȚI ÎN PREZENTUL R.L.U.	179
ANEXĂ 2 – NUMARUL NECESAR DE PARCAJE NECESAR DIFERITELOR CATEGORII	
DE CONȘTRUCȚII	193

ANEXĂ 3 – CLASIFICAREA UTILIZARILOR ADMISE DUPA CATEGORIA DE FUNCTIUNI	200
ANEXĂ 4 – PALETAR CULORI PROPUSE PENTRU FINISAREA FATADEI	205
ANEXĂ 5 – SPECII DE VEGETATIE PROPUSE	206
ANEXĂ 6 – REGULI PRIVIND AMPLASAREA PE PARCELA DE COLT	207
ANEXĂ 7 – REGULI PRIVIND AMPLASAREA LA CALCAN	208
ANEXĂ 8 – REGULI PRIVIND AMPLASAREA ANEXELOR PE PARCELA	209
ANEXĂ 9 – REGULI PRIVIND RETRAGERILE SI INALTIMEA	210

Tabel Figuri :

Figură 1-Matrice de compatibilitate teritorială fără alternativă construită	28
Figură 2-Matrice de compatibilitate teritorială cu alternativă construită	29
Figură 3- Tabel conditii minime de construibilitate in zona constituita a Municipiului Curtea de Arges	36
Figură 4-Tabel conditii minime de construibilitate in enclave neconstruite	37
Figură 5-Forma și dimensiunile minime ale terenurilor pentru locuințe individuale, ce trebuie respectate în zonele constituite ale Municipiului Curtea de Arges	38
Figură 6-Forma și dimensiunile minime ale terenurilor pentru locuințe individuale, ce trebuie respectate în envlavele neconstruite	38

CAPITOLUL 1

INTRODUCERE

1.1 ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Rolul prezentului Regulament Local de Urbanism este de a stabili modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul Municipiului Curtea de Arges. Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General ale Municipiului Curtea de Arges.

R.L.U. constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local al Municipiului Curtea de Arges, împreună cu Planul Urbanistic General pe care îl însoțește, pe baza avizelor și a acordurilor organelor interesate, conform prevederilor Legii 350 / 2001, cu completările și modificările ulterioare.

De asemenea, Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Curtea de Arges constituie cadrul reglementator pentru implementarea etapizată a proiectelor, în decursul perioadei de valabilitate a Planului Urbanistic General Municipiul Curtea de Arges.

Modificarea prezentului Regulament Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, precum și cu respectarea filierei de avizare și aprobare, urmărită și de documentația inițială.

1.2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Prezentul Plan Urbanistic General are la bază Ordinul 13N/10.03.1999 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General, precum și următoarele legi modificate și completate ulterior:

Cadru legal :

Prezentul Plan Urbanistic General are la bază Ordinul 13N / 10.03.1999 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General, precum și următoarele legi modificate și completate ulterior:

- **Acte normative în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului**
 - Legea 350/6.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
 - Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
 - H.G.R. nr. 525 / 1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
 - Ordinul M.L.P.A.T. nr. 80/N/1996 pentru aprobarea Ghidului de elaborare al Regulamentului Local de Urbanism;
 - Legile de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Național:

- Secțiunea I - Căi de comunicație: Legea 363/21.09.2006;
- Secțiunea II – Apa: Legea 171/4.11.1997;
- Secțiunea III – Zone protejate: Legea nr. 5/6.03.2000;
- Secțiunea IV – Rețeaua de localități: Legea nr. 351/6.07.2001 cu modificările și completările ulterioare;
- Secțiunea V – Zone de risc natural: Legea nr. 575/22.10.2001;
- Secțiunea VI – Zone cu resurse turistice: Legea nr. 190/26.05.2009 pentru aprobarea O.U.G. nr. 142/2008;
- Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Ordinul nr. 34/N/7.11.1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor.
- **Acte normative în domenii conexe – Construcții**
 - Legea nr. 50/29.07.1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare;
 - Ordinul nr. 839/12.10.2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/29.07.1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
 - Codul Civil, republicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 505/15.07.2011, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 10/18.01.1995 privind calitatea în construcții, republicată în Monitorul Oficial Nr. 765/30.09.2016.
- **Acte normative în domenii conexe – Cadastru**
 - Legea fondului funciar nr. 18/19.02.1991, republicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 1 din 05.01.1998, cu completările și modificările ulterioare;
 - Legea nr. 7/13.03.1996, republicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 720 din 24.09.2015, a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, cu completările și modificările ulterioare;
 - Legea nr. 86/27.06.2014 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991.
- **Acte normative în domenii conexe – Patrimoniu**
 - Legea nr. 422/18.07.2001, republicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 938 din 20.11.2006, privind protejarea monumentelor istorice, cu completările și modificările ulterioare;
 - Ordin nr. 2.260/18.04.2008, privind aprobarea Normelor metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice;
 - Legea 378/2001, pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr.43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național.
- **Acte normative în domenii conexe – Mediu**
 - Hotărârea Guvernului nr. 1.076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu completările și modificările ulterioare;
 - Ordinul nr. 995/21.09.2006 pentru aprobarea listei planurilor și programelor care intră sub incidența Hotărârii Guvernului nr. 1.076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
 - Legea nr. 137/1995 republicată 2000 – privind protecția mediului;

- Ordinul nr. 201/N.N./2000 al Ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului. Pentru aprobare „Ghid metodologic privind elaborarea analizelor de evaluare a impactului asupra mediului ca parte integrantă a planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism”;
- Legea nr. 265/29.06.2006 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea 24/15.01.2007, republicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 694 din 15.10.2009, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 49/07.04.2011 pentru aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice;
- Legea 46/19.03.2008, republicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 611 din 12.08.2015, pentru aprobarea Codului Silvic;
- Ordinul nr. 119/04.02.2014 privind aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- H.G.R. nr. 930/11.08.2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică.
- **Acte normative în domenii conexe – Risc la alunecări de teren**
 - Hotărârea 18/N/19.02.1997 aprobând ”liniile directoare în identificarea și controlul alunecărilor de teren și pentru punerea în aplicare a limitelor și intervențiilor pentru prevenirea și diminuarea pagubelor, pentru siguranța clădirilor și protecția mediului”;
 - Hotărârea 80/N aprobând ”liniile directoare în realizarea hărților riscurilor induse de alunecări de teren pentru asigurarea stabilității clădirilor”;
 - H.G.R. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
 - Norme metodologice din 10 aprilie 2003 privind modul de elaborare a conținutului hărților de risc natural la alunecările de teren;
 - Ord. MAI / MTCT nr. 1160/2006 pentru aprobarea „Regulamentului privind prevenirea și gestionarea situațiilor de urgență specifice riscului de cutremure și/sau alunecări de teren”, ca și de reglementările specifice de urbanism, proiectare și autorizare a lucrărilor precum și măsurile de intervenție în vederea diminuării efectelor negative.
- **Acte normative în domenii conexe – Zonarea seismică**
 - STAS 11100/1-1993. Zonarea macroseismică a teritoriului;
 - Legea 575/2001, fiind menționați parametrii ce caracterizează seismicitatea (zona seismică, ag, Tc și intensitatea seismică în grade MSK64);
 - Codul de proiectare seismic, partea I, Indicativ P.100-1/2013 și P.P.100-1/2006 în cazul construcțiilor existente.
- **Acte normative în domenii conexe – Apărarea împotriva inundațiilor**
 - H.G.R. 209/19.05.1997 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei guvernamentale de Apărarea Împotriva Dezastrelor;
 - H.G.R. 210/19.05.1997 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei Centrale pentru Apărarea Împotriva Inundațiilor, Fenomenelor Meteorologice Periculoase și Accidentelor la Construcțiile Hidrotehnice;
 - H.G.R. 638/1999 privind aprobarea Regulamentului de apărare împotriva inundațiilor, fenomenelor meteorologice periculoase și accidentelor la construcțiile hidrotehnice și Normativului – cadru de dotare cu materiale și mijloace de apărare operativă împotriva inundațiilor și ghețurilor;

- H.G.R. nr. 447/10.04.2003 privind aprobarea Normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări de teren și inundații;
- H.G.R. nr. 1854/22.12.2005 pentru aprobarea Strategiei naționale de management al riscului la inundații;
- Legea nr. 481/08.11.2004, republicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 554 din 22.07.2008, privind protecția civilă, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea 124/15.12.1995 privind Apărarea împotriva dezastrelor;
- Legea 107/25.09.1996 – Legea apelor, cu completările și modificările ulterioare;
- Ordinul nr. 251/1990 al MAPPM privind Asigurarea durabilității, siguranței în exploatare și calității construcțiilor hidrotehnice care au drept scop apărarea împotriva inundațiilor;
- Ordinul Comun al MLPAT 62/N/1998, DAPL 19.0/288/1998 și MAPPM 1955/1998 privind Delimitarea zonelor expuse riscurilor naturale;
- Ord. 638/420/2005 pentru aprobarea Regulamentului privind gestionarea situațiilor de urgență generate de inundații, fenomene meteorologice periculoase, accidente la construcții hidrotehnice și poluări accidentale;
- MMGA - Proiectul de Ordin al ministrului mediului și gospodăririi apelor privind aprobarea Metodologiei pentru elaborarea Schemei directe de amenajare și management a bazinelor hidrografice (PMBH), 2005;
- MMGA - Bilanțul activităților desfășurate în anul 2005 pentru managementul situațiilor de urgență generate de inundații și strategia pentru anul 2006;
- MMGA - Strategia de Gospodărire a Apelor României pe perioada 2001-2015, capitolul 4 „Inundațiile”.
- Directiva 2007/60/CE privind evaluarea și managementul riscului la inundații a doua etapă – elaborarea hărților de hazard și a hărților de risc la inundații.
- **Acte normative în domenii conexe – Drumuri și căi ferate**
 - Legea nr. 82/15.04.1998 pentru aprobarea O.U.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
 - Ordinul nr. 46/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
 - Ordinul nr. 50/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale;
 - Ordonanța de Urgență nr. 12/07.07.1998 republicată, privind transportul pe căile ferate și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române.
- **Acte normative în domenii conexe – Proprietatea terenurilor**
 - Legea nr. 213/17.11.1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu completările și modificările ulterioare;
 - Legea nr. 255/14.12.2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu completările și modificările ulterioare;
 - Legea 33/27.05.1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
 - Ordonanța de Urgență nr. 54/28.06.2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, cu completările și modificările ulterioare.
- **Acte normative în domenii conexe – Echipare edilitară**
 - Legea nr. 123/2012 a energiei electrice și a gazelor naturale;
 - Ordinul nr. 4/09.03.2007, pentru delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordinul nr. 118/20.12.2013 pentru aprobarea Normelor tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale;
- Regulamentul nr. 59/2013 privind racordarea utilizatorilor la rețelele electrice de interes public, aprobat prin Ordinul președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei;
- Ordinul nr.75/23.10.2013 privind aprobarea Metodologiei pentru evaluarea condițiilor de finanțare a investițiilor pentru electrificarea localităților ori pentru extinderea rețelilor de distribuție a energiei electrice;
- **Diferite reglementări tehnice în domeniu:**
 - I 22/1999 – Normativ de proiectare și executare a lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare a localităților;
 - SR 8591/ 1997 – Rețele edilitare subterane. Condiții de amplasare;
 - SR 1343-1/1995 – Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități;
 - STAS 10859 – Canalizare. Stații de epurare a apelor uzate din centrele populate;
- **Studii pentru proiectare:**
 - PE 101A/1985 – Instrucțiuni privind stabilirea distanțelor normate de amplasare a instalațiilor electrice cu tensiunea peste 1 KV în raport cu alte construcții (republicat în 1993);
 - PE 104/1993 – Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000 V;
 - PE 106/1995 – Normativ pentru construcția liniilor electrice de joasă tensiune;
 - PE 124 – Normativ privind alimentarea cu energie electrică a consumatorilor industriali și similari;
 - PE 125/1995 – Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice de 1 - 750 KV cu linii de telecomunicații;
 - PE 132/1995 – Normativ de proiectare a rețelilor electrice de distribuție publică;
 - 1.RE-Ip-3/1991 – Îndrumar de proiectare pentru instalațiile de iluminat public;
 - 1.LI-Ip-5/1989 – Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropiierilor LEA de MT și JT față de alte linii, instalații și obiective;
 - I 46/1993 – M.L.P.A.T. - Instrucțiuni privind proiectarea, executarea și exploatarea rețelilor și instalațiilor de televiziune prin cablu;
 - 3915/1994 – Proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport gaze naturale;
 - 91/N/912-CP/1996 – Ordinul M.L.P.A.T. și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului rețelilor edilitare în localități;
 - 1645/CP-2393/1997 – Ordinul Ministerului Industriilor și Comerțului și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastru energetic;
 - Legea nr. 6/1998 – Normativ pentru proiectarea și executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale.

1.3 DOMENIUL DE APLICARE

Aplicarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Curtea de Argeș constituie instrumentul de lucru pentru autoritățile locale și pentru specialiștii în domeniul urbanismului și al construcțiilor, pe teritoriul administrativ al municipiului, dezvoltat de-a lungul Drumului Național DN 7C.

Planul Urbanistic General, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ al Municipiului Curtea de Argeș. Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Curtea de Argeș este aplicabil la clădirile existente, la clădirile noi, la transformările de clădiri și la împrejurimi.

La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament, pentru zonele delimitate în Planșa U05. - Reglementare Urbanistică – Zonificare Funcțională.

La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile prezentului Plan Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții, așa cum au fost prezentate în Capitolul I – Dispoziții Generale – 1.2. Baza legală a elaborării. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale cutremure de teren și inundații, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit și natural.

Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor prezentului Plan Urbanistic General în acele zone pentru care prezentul regulament cuprinde reglementări privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor, iar un Plan Urbanistic Zonal ori un Plan Urbanistic de Detaliu nu este prevăzut ca obligatoriu prin prezentul Regulament Local de Urbanism.

Fac excepție de la prevederile de la punctul anterior, acele zone unde administrația publică locală solicită, în mod justificat, prin certificatul de urbanism, realizarea de Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu. Terenurile pentru care se impune realizarea unor astfel de planuri sunt acelea care prezintă caracteristici speciale, atipice unității teritoriale de referință din care fac parte, prin geometrii neregulate sau prin construcții existente, ori acele terenuri ce nu au fost sistematizate și viabilizate și pentru care se impune reparcelarea.

Condiții de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Curtea de Argeș, preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază pe zone și subzone funcționale. De asemenea, prezentul R.L.U. detaliază condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor la nivelul fiecărei Unități Teritoriale de Referință. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu respectarea condițiilor impuse în prezentul regulament, cu excepția derogărilor și a situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale.

În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, în conformitate cu prevederile Legii 350/2001, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate și aprobate conform legii.

Situații specifice și derogări de la prevederile regulamentului

Prin situații speciale se înțelege:

- Parcelările sau reparcelările rezultate în urma elaborării unui Plan Urbanistic Zonal (dezmembrări și eventual recombinații în urma cărora rezultă minim patru loturi alăturate destinate construirii);
- Instituirea, prin prezentul regulament, de interdicții de autorizare până la întocmirea și aprobarea de Planuri Urbanistice Zonale (ex.: zone ce necesită configurarea tramei stradale);
- Inserția unor funcțiuni care influențează semnificativ zona (impact semnificativ asupra circulației, asupra mediului etc.);
- Operațiunile urbanistice importante;

Dezmembrările successive ale parcelelor din intravilan, dar și a celor din extravilan, se vor conforma reglementărilor stipulate prin prezentul Regulament Local de Urbanism, prin respectarea suprafeței minime a parcelelor (conform tabelului nr. 12 și tabelului nr. 13 din cadrul subcapitolului 2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII) – se interzic dezmembrările successive ce conduc la suprafețe minime ale parcelelor sub pragul stabilit ca fiind admis (parcelele ce rezultă și au o suprafață mai mică decât cea minimă admisă sunt declarate ca fiind neconstruibile).

Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, Coeficientul de Utilizare a Terenului (C.U.T.), Procentul de Ocupare a Terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de

limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materiale admise.

Autorizarea construcțiilor în Municipiul Curtea de Argeș se va realiza, astfel:

- direct, pentru o parcelă care respectă condițiile de construibilitate impuse prin prezentul Regulament Local de Urbanism;
- pe bază de P.U.Z. pentru următoarele categorii de intervenții și proiecte noi:
 - Zona centrală a comunei;
 - Zonele construite protejate și de protecție a monumentelor;
 - Zonele de agrement și turism;
 - Zonele / Parcurile industriale, tehnologice și zonele de servicii;
 - Parcelările, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele;
 - Infrastructuri de transport;
 - Zonele supuse restructurării sau regenerării urbane;
 - Toate zonele delimitate în Planșa Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională, prin care se impune obligativitate de elaborare P.U.Z. pentru configurarea tramei stradale, cu următoarele excepții:
 - ❖ Se poate elibera autorizație directă de construire pentru o singură construcție dacă parcela are deschidere de minim 4,00 m la un drum public, respectă condițiile minime de construibilitate impuse de zona funcțională în care se încadrează și posibilitatea de asigurare a utilităților publice;
- Introducerea în intravilan a unor terenuri; în acest caz, se admit introduceri cu următoarele condiții:
 - ❖ Terenurile să fie amplasate la limita intravilanului aprobat, iar funcțiunile propuse să fie compatibile cu cele din intravilanul existent pe care îl extind;
 - ❖ Terenurile să fie trupuri izolate de intravilan, dar cu condiția să reglementeze următoarele tipuri de funcțiuni: agricole, agro-zootehnice, agro-industriale, echipamente edilitare, echipamente de infrastructură rutieră;
- Alte zone stabilite de Primăria Municipiului Curtea de Argeș

Pentru construcțiile existente, se admit intervenții (reparații, renovări etc.) cu autorizație directă în condițiile legii.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului Curtea de Argeș se face numai în condițiile în care reglementările propuse nu contravin Regulamentului General de Urbanism.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se poate realiza punctual prin Planuri Urbanistice Zonale avizate și aprobate conform legislației în vigoare.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului Curtea de Argeș în ansamblu se face prin actualizarea / refacerea prezentului Plan Urbanistic General și a Regulamentului Local aferent.

CAPITOLUL 2 A TERENURILOR

REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE

Planul Urbanistic General și prezentul Regulament Local de Urbanism stabilesc zonele afectate de utilități publice, zonele protejate și de protecție a monumentelor istorice, zonele care au un regim special de protecție prevăzut în legislație, zonele de risc natural, zonele cu interdicție temporară ori definitivă de construire și zone în care se preconizează operațiuni urbanistice (regenerare urbană, restructurare urbană, renovare urbană, revitalizare urbană, reabilitare urbană etc.).

Pentru zonele menționate anterior și pentru terenurile care au un regim special imprimat de natura lor, la eliberarea autorizațiilor de construire se va analiza îndeplinirea tuturor cerințelor legale speciale în vigoare, alături de îndeplinirea cerințelor prevăzute în prezentul Regulament de Urbanism.

Privind construibilitatea terenurilor din extravilan sunt permise cu condiții următoarele utilizări:

- rețele tehnico-edilitare amplasate conform studiilor de specialitate;
- construcțiile care prin caracterul lor nu pot fi incluse în intravilan (sedii de fermă, ferme de animale, construcții generatoare de riscuri tehnologice etc.).

Nu se admit construcții pe terenuri agricole de clasa I și II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii și livezi.

2.1 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Terenuri agricole din extravilan

Terenurile cu destinație agricolă sunt: terenurile agricole productive, cele cu vegetație forestieră (dacă nu fac parte din amenajamentele silvice), pășunile împădurite, cele ocupate cu construcții și instalații agro-zootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platformele și stațiile de depozitare care servesc nevoilor agricole și terenurile neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă.

Terenurile agricole productive cuprind suprafețe arabile, vii, livezi, pepiniere viticole, pomicole, plantații de hamei și duzi, pășuni, fânețe, sere, solarii, etc.

Necesitatea extinderii localității poate conduce la includerea în intravilan a unor suprafețe de teren, destinate activităților agricole, din teritoriul administrativ al acestora.

Se interzice scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a pajiștilor, conform Ordonanței de urgență nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente, cu modificările și completările ulterioare:

- pajiști proprietate publică a statului, administrate de Agenția Domeniilor Statului, denumită ADS;
- pajiști proprietate publică a comunelor, orașelor, municipiilor și a municipiului București, administrate de consiliile locale ale acestora;
- pajiști proprietate privată a statului, administrate de ADS;
- pajiști proprietate privată a comunelor, orașelor, municipiilor și a municipiului București, administrate de consiliile locale ale acestora;
- pajiști proprietate privată a persoanelor fizice și juridice;
- pajiști proprietate publică a statului, administrate de Regia Națională a Pădurilor - Romsilva.

Prin excepție de la paragraful anterior, scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a pajiștilor situate în extravilan se poate face cu avizul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale, pentru:

- a) amplasarea obiectivelor de interes național, județean sau local, declarate de utilitate publică, în condițiile legislației în vigoare;
- b) înființarea de noi capacități de producere a energiei regenerabile, în condițiile legii, care să nu afecteze buna exploatare a pajiștilor;
- c) instalarea de elemente de infrastructură fizică subterane sau supraterane, necesare susținerii rețelelor publice de comunicații electronice;
- d) lucrări privind apărarea, ordinea publică și siguranța națională, declarate de utilitate publică în condițiile Legii nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată;
- e) operațiuni și lucrări legate de explorarea, dezvoltarea, exploatarea țițeiului și a altor resurse minerale naturale, desfășurate în baza acordurilor de concesiune petrolieră, operațiuni și lucrări de construcții în legătură cu acestea și operațiuni legate de extracția, depozitarea, procesarea, transportul, distribuirea și comercializarea producției de țiței și resurse minerale naturale;

- f) reconstituirea dreptului de proprietate în condițiile Legii nr.165/2013 privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în România, cu modificările și completările ulterioare;
- g) lucrări în cadrul unor programe de dezvoltare locală/județeană/regională inițiate de autoritățile administrației publice locale.

Excepțiile prevăzute la lit. a), c) și d) se realizează cu obligația ca beneficiarul suprafeței scoase definitiv din circuitul agricol al pajiștilor permanente situate în extravilan să recupereze din terenurile neproductive o suprafață egală cu cea aprobată a fi scoasă din circuitul agricol. Aprobarea scoaterii definitive din circuitul agricol fără obligația de recuperare se face până la echivalarea suprafeței de pajiști din România cu suprafața totală ocupată cu pajiști în România la data de 1 ianuarie 2007. Recuperarea acestor terenuri se face până la data stabilită în actul prin care se aprobă scoaterea definitivă din circuitul agricol a acestor suprafețe, astfel încât să nu scadă suprafața de pajiști la nivel local, județean sau național, după caz, sub cea ocupată cu pajiști în România la data de 1 ianuarie 2007.

Legea fondului funciar nr. 18/1991 corelată cu prevederile Legii 50/1991, condiționează autorizarea în extravilan, în zonele agricole, numai a construcțiilor care servesc activităților agricole (adăposturi animale, spații depozitare recolte și utilaje agricole).

Autoritățile administrației locale ale Municipiului Curtea de Argeș, vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii. Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv.

Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

De asemenea, autorizarea se face cu respectarea obiectivelor stabilite prin prezentul Plan Urbanistic General, împreună cu Consiliul Local al Municipiului Curtea de Argeș pentru dezvoltarea spațială a localității și implicit ocuparea rațională a terenurilor.

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv. Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv.

Suprafețe împădurite

Fondul forestier proprietate publică sau privată reprezintă o avuție națională. Reducerea suprafețelor împădurite este interzisă prin lege, datorită valorii economice și ecologice a acestora.

Fondul forestier național este constituit din păduri, terenuri împădurite, care servesc nevoilor de cultură, producție ori administrație silvică, iazurile, albiile pâraielor și terenuri neproductive incluse în amenajamente silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate.

Sunt considerate păduri și sunt incluse în fondul forestier național terenurile cu o suprafață de cel puțin 0,25 ha, acoperite cu arbori; arborii trebuie să atingă o înălțime minimă de 5 m la maturitate în condiții normale de vegetație⁶.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional sunt permise - cantoane silvice, drumuri și căi ferate forestiere, fâzănării, păstrării.

Cabanele și construcțiile destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor cu avizul Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Turismului.

Zona de protecție (interdicție de construire) a suprafețelor împădurite este de minim 15 m.

Conform Legii nr. 26/1996 - Codului Silvic, **este interzisă includerea în intravilan a pădurilor**. Astfel, intravilanul propus al Municipiului Curtea de Arges nu se extinde pe suprafețele împădurite, iar asupra drumurilor forestiere nu se intervine prin propuneri de modernizare a profilului, păstrându-se caracterul de întreținere forestieră.

Resursele subsolului

Substanțele minerale utile ce constituie resurse ale subsolului sunt: hidrocarburile (petrol condensat și gaze naturale combustibile) rocile bituminoase, cărbunii, minereurile feroase, neferoase, de metale nobile, rare și disperse, substanțele nemetalifere și rocile utile, apele minerale, nămolurile și turbele terapeutice, căldura din sistemele hidrogeotermale și gazele necombustibile.

În cazul în care se vor descoperi resurse ale subsolului în Municipiul Curtea de Arges, precum cele din categoriile menționate anterior, vor putea fi permise construcții industriale necesare

exploatării și prelucrării acestora, numai cu avizul Consiliului Local Arges, prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale.

Resursele de apă

Zonele de protecție prevăzute de art. 40 din Legea Apelor nr. 107/1996 cu completările și modificările ulterioare, în scopul asigurării protecției albiilor, malurilor, construcțiilor hidrotehnice și îmbunătățirii regimului de curgere a apelor, care trebuie figurate obligatoriu pe planuri, se instituie pentru albia minoră a cursurilor de apă.

Lățimea zonelor de protecție în jurul lacurilor naturale, lacurilor de acumulare, în lungul cursurilor de apă, digurilor, canalelor, barajelor și altor lucrări hidrotehnice conform Legii Apelor nr. 107/1996, sunt:

- **5m** pentru râuri cu lățimea sub 10m;
- **15m** pentru râuri cu lățimea între 10 - 50m;
- **20m** pentru râuri cu lățimea peste 50 m;
- **5m** pentru lacuri naturale;
- **1,5m** pentru forajul de observație hidrogeologică de medie adâncime;
- **2,00m** pentru canalul de desecare CP1;

Conform Legii Apelor nr. 107/1996 art. 40, alin. (2), dreptul de proprietate asupra suprafețelor ocupate de canale și derivații la capacitatea maximă de transport a acestora și asupra suprafețelor ocupate de lucrări de amenajare sau de consolidare a albiilor minore, "se extinde și asupra zonelor de protecție a acestora".

În zona inundabilă a albiei majore și în zonele de protecție precizate anterior, este interzisă amplasarea de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuințe sau anexe ale acestora. Fac excepție de la aceste prevederi, pentru zona inundabilă a albiei majore, cazurile în care sunt prevăzute lucrări de apărare împotriva inundațiilor, dimensionate corespunzător clasei de importanță. Lucările efectuate în zona inundabilă se vor executa numai pe baza avizului de amplasament, emis conform legii.

Zone cu valoare peisagistică și zone natural protejate

Zona naturală protejată este o suprafață delimitată geografic, cu elemente naturale rare în procent ridicat și cuprinde parcuri naționale, rezervații naturale, rezervații ale biosferei, monumente ale naturii (conform Legii 265/2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005).

Din punct de vedere al peisajului

Se va proteja structura satului definit de cvartalele istorice și rețeaua de străzi precum și varietatea funcțional-spațială a parcelei. Se vor păstra relațiile spațial-volumetrice și densitatea dintre componentele construite ale parcelei cu vecinătățile.

Se vor evita intervențiile de restructurare a cvartalelor istorice formate: nu se vor trasa străzi noi și nu se va modifica parcelarul tradițional prin comasare sau divizare de parcelă. De asemenea nu se va reduce semnificativ varietatea funcțional-spațială, iar componentele construite ale parcelei nu vor suferi modificări majore. Se va evita modificarea ritmului plin-gol nereprezentativ locului pentru a nu distruge frontul de stradă tradițional.

Se impune obligativitatea prezervării elementelor identitare ale comunei, precum fântânile, troițele și crucile de piatră, care dau o nuanță aparte peisajului rural. De asemenea, se impune valorificarea și prezervarea peisajului rural specific așezării prin punctele de percepție ale peisajului, care redau o imagine complexă, de ansamblu, a tuturor elementelor dinamice caracteristice din teritoriu. Se vor evita inserțiile de orice tip (construcții, vegetație, împrejmuriri, etc.) care ar putea altera sau optura pe termen scurt sau lung elementele de peisaj sau întreg peisajul, în ansamblu.

Zone protejate (monumente istorice, ansambluri arhitecturale și situri arheologice)

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit (monumente istorice, ansambluri istorice și rezervații de arhitectură) și în zonele lor de protecție, se va face cu avizul Direcției Județene de Cultură Arges (pentru monumentele, ansamblurile istorice, rezervațiile de arhitectură sau siturile arheologice clasa B), precum și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.

Lista monumentelor clasate la data elaborării prezentului regulament este, conform Ordinului Ministerului Culturii și Patrimoniului Național nr. 2.828/2015:

Conform Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, proprietarii construcțiilor clasate în L.M.I. ca monument istoric precum și autoritățile administrației publice locale, sunt în totalitate responsabili de prezervarea, promovarea și valorificarea monumentelor istorice, încălcarea obligațiilor și responsabilităților fiind sancționate conform legii.

De asemenea, în scopul protejării și prezervării construcțiilor clasate în L.M.I. ca monument istoric, conform Legii nr. 422/2001 se pot acorda stimulente (reducerea taxelor, impozitelor etc.) și finanțări sau cofinanțări de la bugetul de stat, bugetele locale sau din alte surse.

În zona de protecție a monumentelor istorice se vor evita situațiile în care construcția nu se integrează în contextul istoric, din punct de vedere al înălțimii/ gabaritului (extinderi,

supraetajări atipice cu caracter urban precum balcoane/logii etc.), al configurării funcțional-volumetrice și al fațadelor corespunzătoare volumului casei (raport plin-gol greșit, lipsa de diferențiere între fațada de curte și cea de la stradă/din spate). Nu se vor modifica golurile din fațada principală sau volumetria de ansamblu a clădirii, a formei și dimensiunii acoperișului. În cazul realizării de reparații asupra acoperișului, se va păstra cât mai mult din șarpanta istorică și elementele de construcție originale, fiind înlocuite doar acelea care prezintă deteriorări majore. Dacă în compoziția acoperișului sunt lucarne tradiționale, acestea se vor păstra sub forma lor inițială, nemodificându-se aspectul sau dimensiunea. Se vor evita modificările în volumetria acoperișului, acestea fiind cele mai vizibile atât din spațiul străzii cât și din exteriorul satului, o nouă formă alterând aspectul general al localității cât și imaginea armonioasă a planurilor de acoperiș succesive, cu volume tradiționale.

Se impune utilizarea materialelor tradiționale pentru învelitori precum țiglele solzi sau țiglele obișnuite, iar la refacerea sau repararea învelitorilor se va apela la țigle ceramice noi sau chiar țigle vechi aflate încă în stare bună. Se vor evita materialele care duc la o diferențiere mult prea mare în ceea ce privește imaginea de ansamblu, nepotrivite pentru mediul rural precum țiglele colorate, țiglele de beton, învelitorile de tablă ondulată, azbocimentul sau materialele plastice. De asemenea, se va evita utilizarea mai multor materiale la învelitori, tipuri, forme și culori diferite pe suprafața aceluiași acoperiș, precum și străpungerile/golurile nespecifice sau alte intervenții pe acoperiș care deteriorează imaginea unitară și aspectul general.

Se impune obligativitatea tratării într-o manieră cât mai unitară din punct de vedere compozițional a fațadei dinspre strada principală: se vor dispune echilibrat elementele componente. Raportul plin-gol (formă, ritm și dimensiune) va fi cât mai apropiat de modelul tradițional. Frontul care marchează de obicei accesul principal în locuință, are ușă dublă (pentru locuințele cu latura lungă spre stradă). Se interzice modificarea golurilor existente la nivelul acestei fațade, care ar putea deprecia estetica și compoziția întregului front.

În compoziția cromatică a fațadelor clădirii de locuit se impune utilizarea culorilor pastelate, mai puțin stridente, și în general cele folosite tradițional. În vederea evidențierii detaliilor arhitecturale se vor combina cât mai puține culori pe fațadă. Se va evita folosirea tencuielilor cu ciment sau tencuieli cu strop, precum și utilizarea de materiale nespecifice arhitecturii tradiționale a zonei precum betonul, metalul, piatra artificială sau gresia. De asemenea, se va evita deteriorarea ornamentelor ieșite pe fațadă, a ancadramentelor la ferestre, și a elementelor de signalistică rezultate în urma retencuielilor și reparațiilor de întreținere.

Se va evita deprecierea aspectului tradițional și general al întregii construcții prin înlocuirea tâmplăriei de lemn a clădirilor cu una de PVC sau aluminiu, și înlocuirea pe exterior a

obloanelor tradiționale de lemn cu rulouri moderne de PVC sau metal. Se va evita realizarea de ancadrame nespecifice în jurul ferestrelor, placările cu materiale nepotrivite sau colorări diferite ale tâmplărilor pe aceeași fațadă. Se impune întreținerea tâmplărilor vechi, vopsite în culorile specifice zonei rurale: verde, brun-roșcat, crem, alb, albastru.

Se impune preservarea unei imagini autentice a clădirii prin conservarea ornamentelor, a elementelor de lemn sculptat, formele deosebite ale țiglelor, ancadramele ferestrelor sau alte elemente de signalistică. Se vor evita decorațiunile moderne și alte elemente parazitare, volume lipsite de sens și funcțiune, sau materialele cu specific urban care conferă o imagine artificială și neplăcută construcției.

Obligativități și restricții cu privire la modalitățile de construire în zona construită protejată:

- Realizarea unor volumetrii simple, acordate cu arhitectura tradițională, controlul perspectivelor vizuale și al relaționărilor „pe înălțime” al construcțiilor din zonă, utilizarea de materiale specifice durabile – cărămidă, piatră, țiglă ceramică, tablă simplă, vegetație din aria geografică locală;
- Interzicerea folosirii unor forme, volumetrii și culori ce împrumută trăsături ne-definitorii pentru zona geografică de care aparține comuna (excluderea modelelor de tip „cabană”, a celor supradimensionate sau cu volumetrii zbuciumate, a frontoanelor informe, a acoperișurilor cu pante excesive, a golurilor rotunjite sau cu tăieturi oblice aleatorii, a construirii de verande improvizate, a realizării de socluri cu materiale ce imită piatra brută sau alte finisaje naturale, a utilizării combinate a culorilor primare, a vopselelor strălucitoare, în culori stridente sau prea închise, a amplasării unor garduri masive și opace din marmură, travertin sau prefabricate de beton);
- Evitarea autorizării extinderilor de construcții în planul principal al loturilor învecinate cu imobilele monument, provocatoare de densificări nedorite (se pot accepta extinderi în planurile secundare cu legături funcționale coerente);
- Inițierea revitalizării amenajării peisagere a incintei/incintelor din jurul monumentului istoric, precum și a împrejmuirii și accesului persoanelor și mașinilor, în scopul punerii în valoare a monumentului istoric (toaletări de arbori, reorganizări de peluze, refacere gard și porți intrare);
- Interzicerea oricăror aglomerări neorganizate de trafic, parări, staționări de autovehicule;
- Interzicerea amplasării unor construcții noi pe direcțiile de percepție / vizibilitate ale monumentelor;
- Controlul funcționalității monumentelor, cu asigurarea de activități continue și adecvate (evitarea atribuirii de funcțiuni cauzatoare de degradări sau incomodări în cadrul

clădirilor monument, al anexelor sau al spațiului liber din incintă, evitarea organizării de evenimente incompatibile cu statutul monumentelor, organizarea unui program de valorificare decentă a potențialului socio-cultural al acestora).

În ceea ce privește gospodăria tradițională, spațiul multifuncțional central al curții principale se va păstra în prim plan, întrucât în jurul acestuia gravitează celelalte funcțiuni secundare. În acest spațiu se constată o suprapunere complexă de fluxuri funcționale. Astfel, zona de creștere a animalelor, zona de depozitare a lemnului, via sau livada cu care se continuă spațiul curții vor fi amplasate perimetral sau în imediata apropiere a curții principale, poziționarea acestora în fața străzii fiind strict interzisă. Se impune păstrarea unui spațiu multifuncțional și flexibil al gospodăriei, unde zonele funcționale sunt realizate mai mult prin utilizarea limitelor date de construcțiile anexă, fragmentarea spațiului central în zone distincte prin garduri care îngăduiesc flexibilitatea generală a spațiilor fiind de evitat.

Se impune obligativitatea ca în compoziția funcțional-spațială din interiorul gospodăriei, corpurile de clădire componente să nu fie poziționate aleatoriu între ele, și să nu altereze relațiile spațial-funcționale tradițional prezente (funcțiuni principale: reprezentative, auxiliar complementare, raportul între cele două tipuri de spații; volume funcționale). De asemenea, se va evita modificarea raportului plin-gol din cadrul compoziției gospodăriei tradiționale, configurat de construcțiile componente, curtea principală, grădina de flori, etc.

Se va evita modificarea imaginii de ansamblu a străzii/satului și se va avea în vedere o integrare în context a gospodăriei. Așadar, pentru a păstra specificul gospodăriei tradiționale, nu se vor realiza retrageri atipice atât la limitele frontale cât și cele laterale sau posterioare.

Nu se admite amplasarea casei de locuit în mijlocul parcelei, sau retras în spatele curții, deoarece acest aspect ar fragmenta/destructura imaginea organic-coerentă a frontului stradal.

Este esențial ca raportul volumetric-funcțional să rămână echilibrat. Construirea mai multor corpuri destinate locuirii va fi permisă cu condiția păstrării acestui echilibru, prin reconversia unor clădiri anexă existente sau prin construirea unui corp nou cu respectarea regulilor compoziționale caracteristice gospodăriei tradiționale.

Un element de vegetație cu un impact puternic estetic, dar și funcțional este acoperirea parțială a curții cu vie.

Se impune o tratare permeabilă a suprafeței de călcare, cu pietriș/ pământ bătorit sau iarbă, care să nu rețină apa. Acolo unde este necesar, este permisă realizarea de unor zone cu

textură diferită, cu plăci de piatră înierbate sau piatră de râu, cu folosirea unor materiale locale, naturale. Este importantă evitarea amenajării cu dale de ciment sau pavele de beton colorat, cu atât mai mult în cazurile în care acestea vin în contact direct cu pereții și soclurile construcției. Aceste materiale pot produce igrasie și degradarea zidurilor care atrage după sine costuri de întreținere ridicate. Grădina va fi întreținută și curățată constant pentru a se evita senzația de lipsă de îngrijire, perceptibilă direct din spațiul străzii.

Se obligă gruparea construcțiilor mai mici, precum porumbarul sau zona de depozitare a lemnului de tăiat, de-a lungul laturii libere a parcelei sau în cadrul construcțiilor de dimensiuni mai mari pentru o mai mare eficiență funcțională. La construcția sau reparațiile fântânilor des întâlnite, în diverse forme și poziționate în cele mai multe cazuri în zona dinspre stradă a curții principale, uneori chiar între spațiul public și cel privat, păstrarea materialelor naturale.

Se impune construirea împrejmuirilor care să aibă un caracter cât mai deschis din punct de vedere vizual, lăsând o comunicare directă între curte și stradă. Se vor păstra, întreține și proiecta noi împrejuriri realizate din materiale locale. Paleta cromatică folosită va fi una cât mai naturală, în corelare cu ansamblul cromatic folosit pentru construcțiile din gospodărie. Se vor evita gardurile prea înalte sau opace, care blochează vizibilitatea înspre și dinspre stradă.

2.2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Zone expuse la riscuri naturale

- Zone cu risc seismic
- Zone cu risc de inundabilitate
- Zone de risc de instabilitate
- Zone de risc de eroziune
- Zone de risc geotehnic.

Zone expuse la riscuri antropice

Pe teritoriul Municipiului Curtea de Argeș principalele riscuri antropice sunt reprezentate de:

- linii de înaltă și medie tensiune;
- depozitarea necontrolată a deșeurilor.

Viitoarele construcții vor fi amplasate la o distanță corespunzătoare față de acestea. Distanța minimă este stabilită de autoritatea aparținătoare.

Recomandări generale și specifice zonelor de riscuri naturale și antropice

Conform studiului de fundamentare geotehnic și hidrogeologic, la baza proiectării construcțiilor ce urmează a se executa pe teritoriul Municipiului Curtea de Argeș sau a celor ce urmează a se repara sau consolida vor sta studii geotehnice întocmite în conformitate cu Normativul privind principiile, exigențele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare, indicative NP 074-2014, dar și reglementările tehnice naționale conexe.

Proiectul pentru autorizarea construcțiilor se va face pe baza unui studiu geotehnic întocmit conform legislației în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte. Pentru construcțiile încadrate în categoriile de importanță normală, deosebită și excepțională se va face verificarea de către un verficator Af atestat.

Zone cu risc de inundabilitate

Se va respecta zona de protecție pentru cursurile de apă impusă de Apele Române

Zone de risc de instabilitate

Stabilirea limitei intravilanului se face pe baza hărților cu zonarea geotehnică și a riscurilor naturale

Zone de risc geotehnic

La amplasarea construcțiilor în apropierea liniilor electrice , se va solicita avizul de la Distribuitorul de Energie Electrica din zona.

La sistematizarea teritoriului se va ține cont de traseele de utilități și zonele de protecție ale diferitelor obiective din zonă, mai ales acolo unde aceste trasee au o densitate mare.

La autorizarea proiectelor de construcție se va solicita avizul de la instituțiile componente.

Zone de protecție sanitară

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să se facă în zonele de locuit, pe terenuri sigure și salubre care să asigure:

- Protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, avalanșe;
- Reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului;
- Sistem centralizat sau individual de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare;

- Sistem de canalizare care asigură preluarea, colectarea, evacuarea și transportul apelor uzate, a apelor meteorice, precum și epurarea corespunzătoare a apelor uzate înainte de evacuare;
- Sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere;
- Sănătatea populației față de poluarea antropică cu compuși chimici, radiații și/sau contaminanți biologici.

Zonele de protecție sanitară vor fi stabilite, conform prevederilor prezentelor norme și altor prevederi legale aplicabile, precum și pe baza avizelor corespunzătoare dotărilor tehnico-edilitare ale zonelor de locuit eliberate de instituțiile abilitate.

Zonele cu riscuri naturale sau antropice vor fi desemnate ca zone cu interdicție de construire a clădirilor cu destinație de locuințe sau socioculturale, pe baza studiilor elaborate de către instituții abilitate, până la înlăturarea riscului.

Între unitățile industriale, obiectivele sau activitățile care poluează factorii de mediu sau produc zgomot și vibrații și teritoriile protejate învecinate se asigură zone de protecție sanitară.

Pentru exploatațile agrozootehnice prevăzute în tabelul de mai sus, cu privire la pct. 1-20, platformele de depozitare a gunoiului de grajd pot fi amplasate în interiorul fermei, în zona cea mai îndepărtată de locuințele vecine și sursele de apă, dar nu la o distanță mai mică decât cea prevăzută din O.M.S. nr. 119/2014 privind aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu completările și modificările ulterioare, la art. 15 alin. (2^a), și exploatate astfel încât să nu polueze sursele de apă și să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea populației din proximitate.

- În gospodăriile unde nu sunt asigurate racordurile de apă curentă printr-un sistem centralizat de distribuție, adăposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare, de cel mult echivalentul a 6 unități de vită mare în cazul în care sunt mai multe tipuri de animale și echivalentul a 4 UVM în cazul în care se cresc exclusiv găini sau porci, se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și sursă de apă destinată consumului uman și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate.
- În gospodăriile unde sunt asigurate racordurile la sistemul centralizat de apă curentă, adăposturile de animale de cel mult echivalentul a 10 unități de vită mare în cazul în care sunt mai multe tipuri de animale și echivalentul a 7 UVM în cazul în care se cresc exclusiv găini sau porci, se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință

învicinată și sursă de apă destinată consumului uman și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate.

- În gospodăriile cu un număr de animale mai mare decât cel prevăzut la aliniatele anterioare, adăposturile pentru creșterea animalelor se amplasează la distanță de 50 m de cea mai apropiată locuință vecină și sursă de apă destinată consumului uman.

Pentru obiective care nu se regăsesc în tabelul de mai sus și activități care nu sunt supuse reglementărilor de evaluare a impactului asupra mediului, specialiștii direcțiilor de sănătate publică județene vor evalua dacă funcționarea acestora implică riscuri asupra sănătății publice fie în stadiul de proiect, fie în faza de funcționare și, în caz afirmativ, vor impune operatorului economic efectuarea unui studiu de evaluare a impactului asupra sănătății.

Suprafețele de teren incluse în zonele de protecție sanitară pot fi exploatate agricol, cu excepția culturilor de plante utilizate în scop alimentar sau furajer, care necesită folosirea de fertilizatori și pesticide și care, prin fixarea sau concentrarea de substanțe poluante pot fi vătămătoare pentru om sau animale.

Obiectivele economice care, prin natura activității lor, pot polua atmosfera, se amplasează în zonele industriale. Zona industrială va fi stabilită astfel încât poluanții să nu depășească concentrația maximă admisă în aerul ambiant din teritoriile protejate. Obiectivele/activitățile care, conform legislației de mediu, necesită parcurgerea procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului sunt considerate obiective potențial poluatoare și trebuie să se supună reglementărilor precizate anterior.

Pentru unitățile care, prin specificul activității lor, necesită protecție specială: spitale, centre de sănătate, centre de diagnostic, centre multifuncționale, ambulatorii de specialitate, creșe, grădinițe, școli, se asigură o zonă de protecție sanitară față de locuințe, arterele de circulație cu trafic intens, zonele urbane aglomerate, stabilită prin studii de impact.

Dimensionarea zonelor de protecție sanitară se va face în așa fel încât în teritoriile protejate vor fi asigurate și respectate valorile - limită ale indicatorilor de zgomot, după cum urmează:

- în perioada zilei, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (AeqT), măsurat la exteriorul locuinței conform standardului SR ISO 1996/2 - 08, la 1,5 m înălțime față de sol, să nu depășească 55 dB și curba de zgomot Cz 50;
- în perioada nopții, între orele 23,00 - 7,00, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (LAeqT), măsurat la exteriorul locuinței conform standardului SR

ISO 1996/2 - 08, la 1,5 m înălțime față de sol, să nu depășească 45 dB și, respectiv, curba de zgomot Cz 40.

Pentru zonele de locuit existente (inclusiv funcțiuni complementare – învățământ etc.), amplasate în zona de protecție sanitară a cimitirelor, se impun următoarele măsuri posibile de remediere a acestei disfuncționalități (măsuri adoptate prin sprijinul administrației locale):

- interzicerea amplasării locuințelor noi;
- interzicerea utilizării puțurilor forate proprii și obligativitatea racordării la sistemul centralizat de alimentare cu apă și canalizare pentru toate construcțiile existente;
- interzicerea amplasării, în aceste zone de protecție sanitară, a grădinilor de legume pentru consumul uman;
- plantarea intensivă a zonelor de protecție sanitară și constituirea acestora în perdele de protecție și zone tampon.

Zone feroviare

În vederea asigurării unei bune desfășurări a traficului feroviar, se vor respecta condițiile impuse de cele 3 zone ale infrastructurii feroviare publice: zona de siguranță, zona de protecție și zona cadastrală C.F.R., astfel:

1. Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice - conform Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 12/1998, capitolul IV, articol 29, aliniatul (2), aprobată cu Legea nr. 89/1999, cuprinde fâșiile de teren situate de o parte și de alta a căii ferate având limita la 20 m distanță, din axul căii ferate. Conform Hotărârii de Guvern nr. 581/1998 „CFR - SA” are dreptul să utilizeze zona de siguranță a infrastructurii feroviare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare, de siguranță a circulației, a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului, construcțiile și instalațiile neferoviare fiind strict interzise. În situația în care zona de siguranță include teren în proprietate privată, în caz de nevoie CNCF „CFR” - SA poate iniția procedura de expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii.

În zona de siguranță, în incintele existente - proprietate privată a persoanelor fizice și juridice - orice fel de construcții și amenajări se vor face numai în baza unei autorizații C.F.R.

În zona de siguranță, în prezent, există incinte construite. În cazul în care pentru acestea nu se inițiază proceduri de expropriere, proprietarii pot desfășura în continuare activități care nu stânenesc circulația feroviară. Orice fel de construcții și amenajări noi vor fi amplasate la

minim 20 m distanță de axul căii ferate, cu excepția cazului în care autorizația CFR prevede altceva.

2. Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenuri limitrofe situate de o parte și de alta a axului căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a 100 m de la axul căii ferate, precum și terenurile care servesc la funcționarea căii ferate.

De asemenea, în zona de protecție a căii ferate se va evita amplasarea:

- Depozitelor de deșeuri metalice;
- Stațiilor de epurare;
- Gropilor adânci ce acumulează ape meteorice;
- Incintelor industriale și depozite cu pericol de incendiu, explozie, poluare;

Imaginea construcțiilor și a spațiilor verzi amenajate către zona căii ferate vor avea o calitate estetică ridicată.

3. Zona cadastrală a infrastructurii feroviare publice este terenul proprietate publică a statului sau proprietate privată „CFR”-SA, cu limita variabilă, așa cum a fost el expropriat, respectiv cumpărat, pentru construirea căii ferate.

Zone substante periculoase

Conform Ordinului nr. 3.710/1.212/99-2017 privind aprobarea *Metodologiei pentru stabilirea distanțelor adecvate fata de sursele potentiale de risc in cadrul amplasamentelor care se incadreaza in prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase in activitatile de amenajare a teritoriului si urbanism*, se detaliaza urmatoarele :

Articolul 10

Pentru evaluarea vulnerabilității din vecinătatea unui amplasament se stabilesc categorii de construcții și zone funcționale în funcție de modul de utilizare a terenurilor și a construcțiilor, astfel:

1. tip A: - industrie și depozitare;

2. tip B:

a) zone funcționale - industrie și depozitare, spații verzi, transporturi cu excepția aeroporturilor, autostrăzilor, drumurilor expres, gospodărie comunală, destinație specială, echipamente tehnice majore;

b) construcții - amenajări sportive și de agrement cu o capacitate mai mică de 100 de persoane, gări, noduri intermodale, stații de transport public cu flux mai mic de (în cadrul cărora se înregistrează un număr de) 100 de persoane/oră;

3. tip C:

a) zone funcționale - rezidențiale cu regim scăzut de înălțime (maxim P+2), zone industriale și depozitare, spații verzi, transporturi, gospodărie comună, destinație specială, echipamente tehnice majore;

b) construcții - comerciale cu capacitate mai mică de 1.000 persoane, de învățământ, de cult, de cultură, de sănătate – spitale cu capacitate mai mică 25 de paturi sau de 100 de persoane, amenajări sportive, de agrement și turism cu capacitate mai mică de 1.000 de persoane, gări, noduri intermodale, stații de transport public cu flux mai mic de 1.000 de persoane/oră;

4. tip D:

a) toate categoriile de zone funcționale și toate categoriile de construcții;

b) zone protejate;

c) arii naturale protejate

Anexa 3 :

Frecvența (cazuri /an)	Zone de impact			
	Raza zonei IV – Vatamari reversibile (m)	Raza zonei III – Vatamari ireversibile (m)	Raza zonei II – Prag de mortalitate (m)	Raza zonei I – Mortalitate ridicată (m)
10^{-3} - 10^{-4}	A	A	A	A
10^{-4} - 10^{-5}	AB	A	A	A
10^{-5} - 10^{-6}	ABC	AB	A	A
$<10^{-6}$	ABCD	ABC	AB	AB

Figură 1-Matrice de compatibilitate teritorială fără alternativă construită

Frecvența (cazuri /an)	Zone de impact			
	Raza zonei IV – Vatamari reversibile (m)	Raza zonei III – Vatamari ireversibile (m)	Raza zonei II – Prag de mortalitate (m)	Raza zonei I – Mortalitate ridicată (m)
10^{-3} - 10^{-4}	AB	A	A	A
10^{-4} - 10^{-5}	ABC	AB	A	A
10^{-5} - 10^{-6}	ABCD	ABC	AB	A
$<10^{-6}$	ABCD	ABCD	ABC	AB

Figură 2-Matrice de compatibilitate teritorială cu alternativă construită

2.3 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Amplasarea față de aliniament

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. În condițiile prezentului regulament, racordarea la colț a aliniamentului se va realiza printr-o teșitură de cel puțin 2,50 m pentru străzi cu unghiul de deschidere până la 100 de grade sau cu o curbă înscrisă în ea. Pentru străzile cu unghiuri mai mari de 100 de grade, aliniamentul va fi prevăzut numai cu racordare curbă.

În situațiile în care prezentul regulament prevede realinieri²¹, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public. Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supratereane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.

Regimul normal de grupare a construcțiilor, în cadrul întregii comune, va fi izolat. În mod excepțional, în Municipiului Curtea de Argeș, regimul construcțiilor va fi grupat.

În cazul în care se va construi în afara regimului de aliniere reglementat prin prezentul regulament și nu există o documentație de urbanism anterioară de derogare de la prescripțiile zonei funcționale în care se încadrează prin P.U.G., construcția va fi demolată. Pentru aceste construcții, nu va fi permisă nici o reparație parțială sau totală la întreaga clădire menite să prelungească durata și soliditatea acestor clădiri, decât cu retragerea stabilită prin prezentul regulament.

Construcțiile amplasate la aliniament vor fi păstrate în stare bună și vor fi curate.

Orice teren pentru care se propune modificarea aliniamentului, nu va putea fi construit decât cu cedarea către domeniul public al comunei a porțiunii de teren și până la limita alinierii reglementate prin prezentul regulament.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările.

Sunt admise depășiri locale ale alinierilor, cu respectarea următoarelor condiții:

- terasele, balcoanele sau bovindourile vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20 m ;

- în cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2,00 m față de limitele laterale ale parcelei (marginile fațadei), iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3,50 m față de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului;
- bovindourile, respectiv balcoanele închise vor ocupa, în elevație, o suprafață maximă echivalentă cu 50% din suprafața fațadei.

Amplasarea față de limitele laterale și posterioare

Construcțiile vor fi amplasate față de limitele laterale la o distanță egală cu jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m. Excepțiile vor fi tratate în zonele și subzonele funcționale detaliate în capitolul următor.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor față de limitele laterale se stabilește pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale, reglementată prin documentații ulterioare de urbanism, va respecta prevederile Codului Civil, respectiv:

- Retragere la minim 2,00 m față de limita laterală de proprietate, în cazul fațadelor cu ferestre;
- Dispunere pe limita laterală, în cazul fațadelor cu calcan și cuplarea acestora cu construcțiile vecine. În cazul în care calcanele laterale rămân vizibile, proprietarul este obligat a le trata în același timp cu fațada principală.

Construcțiile vor fi amplasate față de limita posterioară la o distanță de minim 5,00 m. Excepțiile vor fi tratate în zonele și subzonele funcționale detaliate în capitolul următor.

2.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Orice proprietate va trebui să aibă acces direct la o stradă. Nu se va accepta ca o proprietate să aibă acces numai la un pasaj pietonal; aceasta va trebui să aibă acces și la stradă. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional, se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute în paragraful anterior, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Numărul și configurația acceselor prevăzute în primul paragraf sunt detaliate în prescripțiile specifice pentru zonele și subzonele funcționale.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Se admit aleile carosabile din interiorul amplasamentului, pentru a asigura accesul la o proprietate, doar dacă lățimea acelui acces este de minim 4,00 m.

În zonele de siguranță ale drumurilor nu se admite decât amplasarea indicatoarelor de circulație pentru o vizibilitate optimă. Acestea sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:

- 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv;
- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.

Zonele de protecție variază în funcție de categoria drumului, astfel:

- Pentru Drumuri Naționale – 22 m din ax;
- Pentru Drumuri Comunale – 18 m din ax.

Intrările proprietăților, a căror fațadă este la liniile trotuarelor, nu pot avea scări de intrare așezate pe trotuare. Proprietarii sunt obligați a avea un gang, cu ușă de intrare în interiorul proprietății sale, cu cel puțin 1,50 m de la trotuar; scările de intrare la orice clădire cu etaj, vor fi construite din material solid, având lățimea principală de cel puțin 1,40 m.

**Nota : Pentru strazile nou propuse si cele propuse spre modernizare se vor asigura retragerile necesare pentru ampriza circulatiilor carosabile, iar in cazul in care acest aspect nu este posibil, strazile proiectate vor fi reglementate cu sens unic si se vor face legatura cu artere noi.*

2.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Alimentarea cu apă și canalizare

Toate construcțiile trebuie racordate la rețeaua publică de alimentare cu apă și canalizare. Soluții individuale se admit doar în cazul trupurilor izolate, unde racordarea la rețeaua publică

ar presupune costuri foarte mari. Astfel, în cazul soluțiilor individuale de alimentare cu apă și canalizare se aplică următoarele condiții :

- Pentru alimentarea cu apă pot fi utilizate instalații de capacitate mică de până la 0,2 litri/secundă, destinate exclusiv satisfacerii necesităților gospodăriei proprii;
- Pentru canalizare pot fi utilizate instalații de capacitate mică de epurare;
- Obținerea avizului Agenției de Mediu și Agenției Naționale a Apelor Române.

În scopul folosirii raționale și protejării calității resurselor de apă, utilizatorii de apă au următoarele obligații:

- Să adopte tehnologii de producție cu cerințe de apă reduse și cât mai puțin poluante, să economisească apa prin recirculare sau folosire repetată, să elimine risipa și să diminueze pierderile de apă, să reducă poluanții evacuați odată cu apele uzate;
- Să urmărească, prin foraje de observații și control, starea calității apelor subterane din zona de influență a stațiilor de epurare, depozitelor de substanțe periculoase, produse petroliere și a reziduurilor de orice fel.

Conform H.G.R. nr. 930/2005, în teritoriul studiat, sunt supuse prevederilor Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, următoarele obiective:

- Construcțiile și instalațiile componente ale sistemelor pentru alimentare cu apă potabilă și canalizare;

În cazul forajelor care exploatează acvifere de adâncime sub presiune, se va institui zona de protecție sanitară cu regim sever, cu o rază de 10 m.

Măsuri cu privire la exploatarea și amenajarea terenurilor incluse în zonele de protecție sanitară cu regim de restricție

Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim de restricție pot fi exploatate agricol de către deținătorii acestora, dar cu respectarea condițiilor impuse de H.G.R. nr. 930/2005, pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică.

Măsuri cu privire la utilizarea suprafețelor incluse în zonele de protecție sanitară cu regim sever

Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim sever vor putea fi folosite numai pentru asigurarea exploatării și întreținerii sursei, construcției și instalației de alimentare cu

apă, în condițiilor impuse de H.G.R. nr. 930/2005, pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică.

Măsuri referitoare la protecția sanitară a construcțiilor și instalațiilor

Dimensionarea zonei de protecție sanitară cu regim sever pentru stațiile de pompare, instalațiile de îmbunătățire a calității apei - deznisipatoare, decantoare, filtre, stații de dezinfecție și altele asemenea, rezervoarele îngropate, aducțiunile și rețelele de distribuție se va face cu respectarea următoarelor limite minime:

- stații de pompare, 10 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- instalații de tratare, 20 m de la zidurile exterioare ale instalației;
- rezervoare îngropate, 20 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- aducțiuni, 10 m de la generatoarele exterioare ale acestora;
- alte conducte din rețelele de distribuție, 3 m.

Zonele mai sus enumerate au lățimea constituită de la limita fizică a rețelei până la distanța stabilită conform prescripției tehnice în vigoare.

La intersecția aducțiunilor de apă potabilă cu canalele sau conductele de canalizare a apelor uzate ori meteorice, aducțiunile de apă potabilă, se vor amplasa deasupra canalului sau conductei, asigurându-se o distanță între ele de minimum 0,40 m pe verticală. În aceste zone de traversare, aducțiunile se vor executa din tuburi metalice, pe o lungime de 5 m, de o parte și de alta a punctului de intersecție.

În cazul în care rețelele de apă potabilă se intersectează cu canale sau conducte de ape uzate menajere ori industriale sau când sunt situate la mai puțin de 3 m de acestea, rețeaua de apă potabilă se va așeza totdeauna mai sus decât aceste canale ori conducte, cu condiția de a se realiza adâncimea minimă pentru prevenirea înghețului.

În zonele de protecție sanitară enumerate mai sus, se interzice amplasarea oricărui obiectiv, cu excepția celor destinate personalului de întreținere și intervenție și se impune obligativitatea plantarea intensivă cu vegetație înaltă, care să constituie o zonă tampon cu teritoriile protejate.

Alimentarea cu energie electrică

Zonele de protecție și siguranță conform cu "Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice – Revizia I" din 2007 sunt:

- Pentru liniile electrice aeriene cu tensiuni de peste 1 kV zona de protecție și zona de siguranță coincid cu culoarul de trecere al liniei și sunt simetrice față de axul liniei (în cazul LEA 20kV existente, lățimea zonei de protecție și de siguranță este de 24 m, iar pentru LEA 110KV este de 37 m). Dimensiunea (lățimea) zonei de protecție și de siguranță poate fi mai mare în funcție de natura obiectivelor din vecinătate, pentru care condițiile de coexistență cu acestea impun măsuri de siguranță mai mari.
- Pentru posturile de transformare aeriene pe stâlpi zona de protecție este delimitată de conturul fundației stâlpilor și de proiecția de pe sol a platformei suspendate. Zona de siguranță pentru posturile de transformare aeriene dotate cu echipament cu ulei este zona extinsă în spațiu delimitată la distanța de 20 m de limita zonei de protecție.

Distanțele de siguranță dintre liniile electrice aeriene existente în zonă și obiectivele învecinate sunt:

- **în cazul drumurilor județene sau comunale:**
 - ❖ distanța minimă în plan vertical (traversare) dintre conductorul inferior al LEA 0,4 kV și partea carosabilă a drumului va fi de 7 m, iar în cazul drumurilor stradale sau de utilitate distanța minimă de protecție va fi de 6 m. În plan orizontal (apropiere) – stâlpii LEA 0,4kV să rămână în afara zonei de protecție a drumului.
 - ❖ distanța minimă în plan vertical (traversare) dintre conductorul inferior al LEA 20 kV și partea carosabilă va fi de 7 m, iar în plan orizontal (apropiere) distanța minimă va fi de 1 m între conductorul extern al LEA 20 kV la deviație maximă și limita amprizei drumului.
- **în cazul clădirilor locuite:**
 - ❖ distanța minimă în plan orizontal (apropiere) dintre conductorul extrem la deviație maximă fără să constituie traversare al LEA 20kV și cea mai apropiată parte a clădirii va fi de 3 m;
 - ❖ distanța în plan orizontal (apropiere) dintre conductorul extrem la deviație maximă fără să constituie traversare al LEA 0,4 kV cu conductoare neizolate și cea mai apropiată parte a clădirii va fi de 1m;
 - ❖ distanța pe orizontală între un stâlp al LEA jt cu conductoare izolate și orice parte a clădirii va fi de 1 m.

Pentru fiecare construcție care se va realiza pe viitor conform planului urbanistic aprobat, se va solicita Aviz de amplasament de la Distribuitorul de Energie Electrica.

Extinderea rețelelor de alimentare cu energie electrică în zonele nou lotizate, se va realiza conform ordinului ANRE 75/2013.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze a consumatorilor casnici, industriali și a obiectivelor social-culturale se va face prin conducte de distribuție de redusă presiune (2-0,25 bar). Pentru reducerea gazelor de la medie la redusă presiune, se va monta o stație de reglare-măsurare de sector (SRMG), ce va fi amplasată pe teren aparținând Consiliului Local, respectând distanțele normate față de clădiri și rețele subterane sau supraterane.

Stația de reglare-măsură va fi tipizată, automatizată, omologată și executată în conformitate cu condițiile de calitate ISO 9001.

Rețeaua de distribuție gaze naturale va deservi toți potențialii consumatori ai comunei, va urmări trama stradală (atât drumurile existente cât și cele propuse prin PUG), va avea o configurație telescopică, se va poziționa îngropat și va fi prevăzută cu robineti de sectorizare.

La înființarea rețelei de distribuție gaze naturale se vor respecta atât prevederile normativului NTPE-2009, cât și SR 8951/1-97 privind distanțele minim admise față de clădiri și de alte rețele aeriene sau subterane.

Sistemul de alimentare cu gaze naturale se va executa în conformitate cu proiectele de specialitate ce se vor întocmi ulterior.

În vederea asigurării funcționării normale a sistemului de distribuție gaze naturale și evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului, în zona de protecție ale rețelelor de gaze se impun terților restricții și interdicții prevăzute de legislația în vigoare.

Zonele de protecție și siguranță trebuie să fie conform Normelor tehnice pentru proiectarea și execuția sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE – 2008, Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr.123/2012 și Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului. În zona de protecție nu se execută lucrări fără aprobarea prealabilă a operatorului Sistemului de Distribuție.

Dezvoltarea rețelei de gaze naturale se va face în funcție de solicitări, în conformitate cu prevederile Regulamentului privind accesul la sistemele de distribuție a gazelor naturale aprobat prin HG 1043/2004.

Amplasarea de obiective noi, construcții noi și lucrări de orice natură în zona de protecție a rețelelor de gaze naturale existente, se realizează numai cu respectarea Normelor tehnice pentru proiectarea și execuția sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE – 2008, prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 și a Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.

2.6 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Terenuri pentru construcții de locuințe individuale în zona constituită a Municipiului Curtea de Argeș

Parcelele cu suprafețe aflate sub suprafața sau deschiderea minimă prevăzute în tabelul următor, pot deveni construibile numai prin comasarea cu una sau mai multe parcele învecinate.

Regimul de construire	Dimensiune minima in cazul concesiunii terenului		Dimensiune minima in nucleul istoric		Dimensiune minima in alte zone constituite	
	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)
Insiruit	150	8	150	8	150	8
Cuplat	250	12	250	12	250	12
Izolati	250	12	250	12	250	12
Parcela pe colt	-	-	Reducere cu 50 mp	Reducere front cu 25 % pentru fiecare fatada	Reducere cu 50 mp	Reducere front cu 25 % pentru fiecare fatada

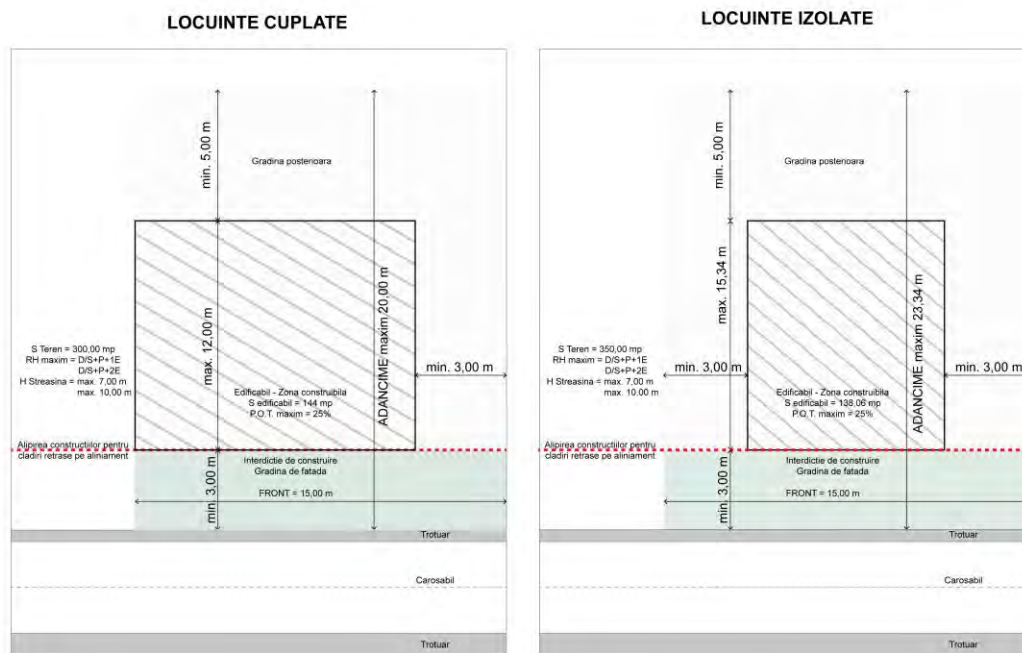
Figură 3- Tabel conditii minime de construibilitate in zona constituita a Municipiului Curtea de Argeș

Terenuri pentru construcții de locuințe individuale amplasate în enclave neconstruite

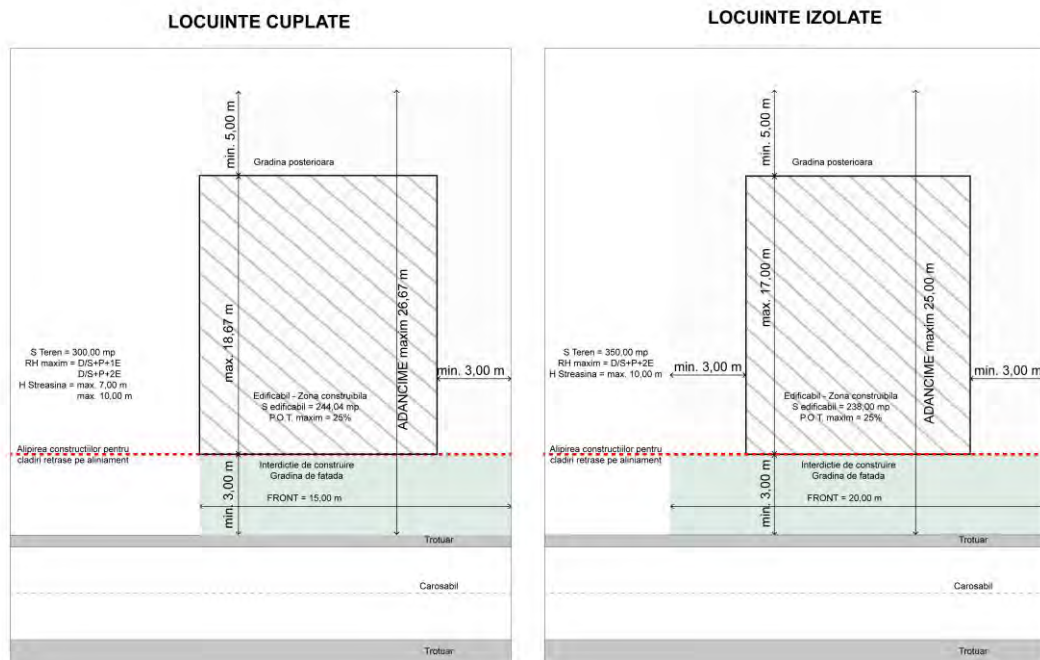
Conditii minime de construibilitate	Regim de construire	Deschidere	Ocuparea terenurilor
Front minim la strada	Insiruit	Nu se permit	POT maxim pentru zone predominant rezidențiale (locuire cu dotări aferente) = 25%
	Cuplat	15 metri	
	Izolat	20 metri	
Suprafata minima	Insiruit	Nu se permit	
	Cuplat	400 mp	
	Izolat	500 mp	
Raport intre latimea si adancimea parcelei	Cel putin egal, dar nu mai mult de 1/3		

Unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei: $75^\circ \div 105$

Figură 4-Tabel conditii minime de construibilitate in enclave neconstruite



Figură 5-Forma și dimensiunile minime ale terenurilor pentru locuințe individuale, ce trebuie respectate în zonele constituite ale Municipiului Curtea de Argeș



Figură 6-Forma și dimensiunile minime ale terenurilor pentru locuințe individuale, ce trebuie respectate în envlavelor neconstruite

2.7 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Spații verzi

Spațiile verzi se compun din următoarele tipuri de terenuri din intravilanul localităților:

- Spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate;
- Spații verzi publice de folosință specializată:
 - Grădini botanice și zoologice, muzee în aer liber, parcuri expoziționale, zone ambientale și de agrement pentru animalele dresate în spectacolele de circ;
 - Cele aferente dotărilor publice: creșe, grădinițe, școli, unități sanitare sau de protecție socială, instituții, edificii de cult, cimitire;
 - Baze sau parcuri sportive pentru practicarea sportului de performanță;
- Spații verzi pentru agrement: baze de agrement, poli de agrement, complexuri și baze sportive;
- Spații verzi pentru protecția lacurilor și cursurilor de apă;
- Culoare de protecție față de infrastructura tehnică;
- Păduri de agrement;
- Pepiniere și sere.

Pentru protecția și conservarea spațiilor verzi, persoanele fizice și persoanele juridice au obligația:

- Să nu arunce nici un fel de deșeuri pe teritoriul spațiilor verzi;
- Să respecte regulile de apărare împotriva incendiilor pe spațiile verzi;
- Să nu producă tăieri neautorizate sau vătămări ale arborilor și arbuștilor, deteriorări ale aranjamentelor florale și ale gazonului, distrugeri ale mușuroaielor naturale, cuiburilor de păsări și adăposturilor de animale, ale construcțiilor și instalațiilor utilitare și ornamentale existente pe spațiile verzi;
- Să nu ocupe cu construcții provizorii spațiile verzi;
- Să nu ocupe cu construcții permanente spațiile verzi;
- Să asigure integritatea, refacerea și îngrijirea spațiilor verzi aflate în proprietatea lor;
- Să coopereze cu autoritățile teritoriale și centrale pentru protecția mediului, cu autoritățile centrale pentru amenajarea teritoriului și cu autoritățile administrației publice locale la toate lucrările preconizate în spațiile verzi și să facă propuneri pentru îmbunătățirea amenajării acestora;
- Să nu diminueze suprafețele spațiilor verzi;

Construcțiile neautorizate pe spațiile verzi se demolează și terenul se aduce la starea inițială, cheltuielile totale pentru efectuarea acestor lucrări fiind suportate de proprietarul construcției.

Transplantarea arborilor și arbuștilor se face numai cu acordul administrației publice locale și al autorităților teritoriale pentru protecția mediului.

În cazul în care intravilanul localității va fi extins sau în cazul transformării zonelor cu alte funcțiuni în zone rezidențiale și construirea pe terenuri de peste 3000 m² aflate în proprietatea statului, a unităților administrative-teritoriale, a autorităților central și locale se pot realiza exclusiv pe baza documentațiilor de urbanism care să prevadă un minim de 20 m² de spațiu verde pe cap de locuitor și un minimum de 5% spațiu verde public.

Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată pe toată suprafața comunei, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale. În acest sens, documentațiile de urbanism (PUZ și PUD) vor consemna în cadrul planșei „Situția existentă - difuncționalități” poziția exactă, esența și circumferința trunchiului pentru arborii maturi existenți în zona de studiu. Proiectele pentru autorizarea lucrărilor de construire (D.T.A.C.) vor cuprinde în planul de situație poziția exactă, esența și circumferința trunchiului pentru arborii maturi existenți pe parcelă, inclusiv a celor propuși pentru tăiere, precum și poziția exactă și esența pentru arborii propuși spre plantare prin proiect. Prin arbori maturi se înțelege: arborii a căror trunchi, măsurat la 1 m deasupra solului, are o circumferință egală sau mai mare de 50 cm.

Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor și din zonele construite protejate se vor face numai cu acordul Direcției Județene pentru Cultură Arges.

La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații, se vor planta arbori, cu respectarea următoarelor condiții:

- pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor vor fi stabilite prin documentațiile tehnice;
- arborii vor avea un număr minim de trei replantări în pepinieră;
- arborii vor avea înălțimea minimă de 2,50 m;
- arborii vor avea circumferința minimă a trunchiului de 14 cm (măsurată la un metru deasupra solului);
- distanța minimă între axa trunchiului și poziția rețelelor edilitare va fi de 1,50 m.

Se interzice utilizarea, pe terenurile proprietate publică/privată și în spațiile de aliniament, a plantelor decorative invazive, de tipul:

- Acer negundo L. - Arțar american (Aceraceae) - PhM - AmN - Neo - Ant, SNat, Nat - Salicion albae, Chenopodietea;

- *Ailanthus alissima* (Miller) Swingle - Cenușer (Simaroubaceae) - PhM - As - Neo - SNat, Nat, Ant - Chenopodietea, Secalietea;
- *Amorpha fruticosa* L. - Salcâm pitic (Fabaceae) - Phm - AmN - Neo - Nat, SNat - Salicion albae, Calystegietalia;
- *Fraxinus pennsylvanica* Marshall - Frasin merican (Oleaceae) - PhM - AmN - Neo - Ant, Nat, SNat - Salicion albae, Chenopodietea;
- *Lycium barbarum* L. - Cătină de garduri (Solanaceae) - Phm - As - Neo - Ant, Nat, SNat - Balloto-Sambucion, Sisymbion officinalis, Artemisietalia;
- *Ambrosia artemisiifolia* L. - T- AmN - Neo - Ant - Sisymbion officinalis, Salsolion ruthenicae;
- *Calamagrostis epigeios* Roth - Trestie de câmp (Poaceae) - H, G - Apo - Ant - Nat - Snat - Epilobion angustifolii, Festucion beckeri;
- *Cardaria draba* (L.) Desv. - Urda vacii (Brassicaceae) - H,G - EAs - Arh - Ant - Sisymbion officinalis, Arction lappae;
- *Cirsium arvense* (L.) Scop. - Pălămidă (Asteraceae) - EAs - Arh - Ant, SNat - Sisymbion officinalis, Secalietalia;
- *Conium maculatum* L. - Cucută (Apiaceae) - H - Eur, As, Afr - Arh - Ant - Senecion fluviatilis, Arction lappae;
- *Conyza canadensis* (L.) Cronquist (*Erigeron canadensis* L.) - Bătrâniș (Asteraceae) - T- AmN - Neo - Ant - Sisymbion officinalis, Epilobion angustifolii, Secalietalia;
- *Erigeron annuus* (L.) Pers. (*Stenactis annua* (L.) Less. (Asteraceae) - T - AmN - Neo - Ant, SNat - Sisymbion officinalis, Dauco-Melilotion, Calystegietalia;
- *Galinsoga parviflora* Cav. - Busuioacă, Bosioacă (Asteraceae) - T- AmS - Neo - Ant - Polygono-Chenopodion polispermi;
- *Hordeum murinum* L. - Orzul șoarecilor (Poaceae) - T - EAs - Arh - Ant - Sisymbion officinalis;
- *Iva xanthiifolia* Nutt. - Ivă (Asteraceae) - T- AmN - Neo - Ant - Sisymbion officinalis, Onopordion acanthii;
- *Lactuca serriola* L. - Tâlhărea (Asteraceae) - T, H - EAs - Arh - Ant - Sisymbion officinalis;
- *Phytolacca americana* L. - Cărmâz (Phytolaccaceae) - H - AmN - Neo - Ant, Nat, SNat - Alliaron;
- *Polygonum aviculare* L. s.l. - Troscot (Polygonaceae) - T - EAs -Arh - Ant - Polygonion avicularis;

- *Polygonum cuspidatum* Siebold & Zucc. (*Reynoutria japonica* Houtt.) - Mălin de toamnă (Polygonaceae) - H(Ch) - As - Neo - Ant, Nat, SNat - Senecion fluviatilis, Aegopodion podagrariae;
- *Pteridium aquilinum* (L.) Kuhn - Ferigă de câmp, Feligă (Hypolepidaceae) - G - Apo - SNat, Nat - Quercio robori-petraeae, Trifolion medii;
- *Rumex alpinus* L. - Stevia stanelor (Polygonaceae) - H - EAs - Neo - Ant, SNat - Rumicion alpini, Adenostylion;
- *Sambucus ebulus* L. - Boz, Boziu (Caprifoliaceae) - H - EAs - Arh - Ant, SNat - Arction lappae, Aegopodion podagrariae;
- *Solidago gigantea* Aiton subsp. *serotina* (Aiton) McNeill (Asteraceae) - H - AmS - Neo - Ant, Nat, SNat - Salicion albae, Senecion fluviatilis;
- *Urtica dioica* L. - Urzică (Urticaceae) - H - Cs - Apo - Ant, Nat, SNat - Rumicion alpini, Salicion albae, Artemisietea etc.;
- *Xanthium italicum* Moretti - Cornișor (Asteraceae) - T - AmN - Neo - Ant - Sisymbriion, Chenopodion fluviatile;
- *Achillea setacea* Waldst. & Kit. - H - Apo - SNat, Ant - Sisymbriion officinalis, Dauco-Melilotion;
- *Amaranthus powellii* S. Watson - T - AmC/S - Neo - Ant - Sisymbriion officinalis, Chenopodietalia;
- *Amaranthus retroflexus* L. - T - AmN/C - Neo - Ant - Sisymbriion officinalis, Chenopodietalia;
- *Anthemis austriaca* Jacq. - T - Eur - Arh - Ant - Sisymbriion, Caucalidion;
- *Anthriscus cerefolium* (L.) Hoffm. subsp. *trichosperma* (Schultes) Arcang. - T - EAs - Arh - Ant, Nat, SNat - Galio-Alliarion, Balloto-Sambucion, Balloto-Robinion;
- *Arctium lappa* L. - TH - Eur - Arh - Ant - Arction lappae;
- *Arctium minus* (Hill.) Bernh. - TH - Eur - Arh - Ant - Arction lappae;
- *Aristolochia clematitis* L. - H,G - Apo - Ant, Nat - Senecion palustris;
- *Arrhenatherum elatius* (L.) J. Presl & C. Presl - H - Eur - Arh - Ant, Nat, SNat – Arrhenatherion;
- *Artemisia annua* L. - T - As - Neo - Ant - Sisymbriion, Alliarion;
- *Ballota nigra* L. - H - Eur, AS, Afr - Arh - Ant, SNat - Artemisietea, Balloto nigrae-Robinion;
- *Cannabis ruderalis* Janisch. - T - As - Neo - Ant - Sisymbriion officinalis, Arction lappae, Onopordion acanthii;
- *Centaurea solstitialis* L. - TH-T - EAs - Neo - Ant, Nat, SNat - Sisymbriion, Onopordion acanthii;

- *Cephalaria transsilvanica* (L.) Roemer & Schultes - TH - Apo - Ant, SNat - Sisymbrietalia
- *Chenopodium album* L. - T - Apo - Cs - Ant - Chenopodietea, Secalietea
- *Cichorium intybus* L. - H-TH -Arh - Eu - Ant, SNat - Cynosurion, Chenopodietalia, Polygonion avicularia
- *Crepis setosa* Haller f. - T - Eur - Arh - Ant, SNat - Dauco-Melilotion
- *Daucus carota* L. subsp. *carota* - TH - Apo - Ant, SNat - Dauco-Melilotion
- *Echinocystis lobata* (Michx.) Torr. & A. Gray - T - AmN - Neo - Ant, Nat, SNat - Senecion fluviatilis
- *Elymus repens* (L.) Gould. - H,G - Apo - Ant, SNat - Agropyro-Rumicion
- *Epilobium ciliatum* Rafin. - H - AmN/C - Neo - Ant, Nat,SNat - Bidention, Agropyro-Rumicion
- *Galium aparine* L. - T - Apo - Ant, SNat - Galio-Alliarietalia, Convolvulion
- *Impatiens parviflora* DC. T - As - Neo - Nat, SNat - Alliarion, Aegopodion podagrariae, Carpinion etc.
- *Juncus tenuis* Willd. - H - AmN - Neo - Ant, SNat - Cynosurion, Polygonion avicularis
- *Kochia scoparia* (L.) Schrad. T - EAs - Neo - Ant - Sisymbriion officinalis, Salsolion ruthenicae
- *Lolium perenne* L. - H - Apo - Ant, SNat - Cynosurion, Lolio-Plantagion
- *Matricaria discoidea* DC. - T - As - Neo - Ant - Polygonion avicularis
- *Matricaria perforata* Merat (M. *inodora* L.) - T - Eur - Arh - Ant - Sisymbriion officinalis, Dauco-Melilotion
- *Onopordon acanthium* L. - TH - Arh - Eu - Ant - Onopordion acanthii
- *Plantago major* L. - H - Arh - Eur, As, Afr - Ant - Plantaginetalia, Nanocyperion
- *Ranunculus sardous* Crantz - T - Apo - Ant - Nanocyperion, Agropyro-Rumicion
- *Rubus caesius* L. - H,Phn - Apo - Ant, Nat, SNat - Senecion fluviatilis, Salicion albae, Alno-Padion
- *Rudbeckia laciniata* L. - H - AmN - Neo - Ant, Nat, SNat - Senecion fluviatilis
- *Rumex patientia* L. - H - EAs - Neo - Ant - Arction lappae, Dauco-Melilotion
- *Setaria viridis* (L.) P. Beav. - T - EAs - Arh - Ant - Polygono-Chenopodietalia
- *T. angustifolia* L. G(HH) - Apo - Ant, Nat - Phragmition
- *Typha latifolia* L. G(HH) - Apo - Ant, Nat - Phragmition
- *Veronica hederifolia* L. - T - Arh - Eur, As, Afr - Ant, Nat, SNat - Chenopodietea Polygono-Chenopodion
- *Veronica persica* Poir. - T - Neo - As - Ant - Chenopodietea, Polygono- Chenopodietalia

- Vicia villosa Roth - T(TH) - EAs - Arh - Ant, Nat, SNat - Secalietalia, Convolvulo-Agropyron
- Xeranthemum annuum L. - T - Apo - Ant, Snat - Festucetalia valesiaca.

Spațiu public

Se impune obligativitatea ca amenajările aferente spațiului public să fie realizate tradițional, cu materiale și tehnologii locale cât mai simple, evitându-se amenajările de tip urban (plăci, pavele de beton colorat, asfalt), deseori în neconcordanță cu specificul locului. Pentru realizarea unui profil mai complex se poate folosi vegetația plantată pe marginea carosabilului, lângă rigole.

Este de preferat ca spațiul public să fie pus în valoare prin amenajări minimale, cu mobilier de relaxare specific zonei rurale, dar și cu obiecte de mobilier precum coșurile de gunoi, confecționate local din materiale locale.

Spațiile verzi dezvoltate de-a lungul străzii trebuie îngrijite permanent. Se impune plantarea locală cu specii de arbori caracteristici arealului geografic. Se va evita utilizarea materialelor plastice, colorate strident în amenajarea spațiilor publice, inclusiv la locurile de joacă pentru copii.

Elementele de reper precum troițele sau fântânile pot fi evidențiate prin vegetație sau câteva locuri de relaxare, în funcție de context. Se impune obligativitatea păstrării acestor obiecte cu un aspect cât mai discret. Se vor evita materialele moderne, nespecifice zonelor rurale și în contrast cu materialele folosite pentru obiectele tradiționale.

Împrejmuiri

Împrejmuirile (atât cele de la stradă, cât și cele laterale și posterioare), trebuie realizate astfel încât să respecte specificul local (materiale precum: piatra de râu, lespezile, lemnul, nuielele, cărămida).

Împrejmuirile dinspre stradă trebuie să fie obligatoriu transparente, astfel încât să se asigure vizibilitatea către spațiul public și pătrunderea vegetației și nu vor avea în componență elemente prefabricate din beton "decorativ". Tratatul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă, cu respectarea specificului local.

Dacă reglementările privind zonele și subzonele funcționale nu prevăd altfel, înălțimea împrejmuirilor va fi de maxim 2,00 m și vor putea fi dublate de garduri vii.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

În scopul evitării degradării spațiului public, autoritățile locale vor urmări excluderea:

- amplasării spre stradă a anexelor gospodărești ale locuințelor cu excepția garajelor;
- amplasării construcțiilor cu fațadă posterioară sau cu calcane spre stradă;
- folosirea de finisaje și culori care să degradeze imaginea străzii.

CAPITOLUL 3

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

3.1 ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Diviziunea terenului în zone, subzone și unități teritoriale de referință

Unitate Teritorială de Referință (U.T.R.) – este o subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă.

U.T.R.-urile prezentului Plan Urbanistic General de Urbanism au fost delimitate în funcție de următoarele criterii:

- relief și peisaj cu caracteristici similare;
- evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă;
- sistem parcelar și mod de construire omogene;
- folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor;
- regim juridic al imobilelor similar;

Delimitarea U.T.R.-urilor s-a realizat pe limite fizice existente pe teren (străzi și limite de proprietate) sau alte repere ușor identificabile.

În cadrul U.T.R.-urilor mai sus menționate, au fost delimitate zonele și subzonele funcționale, ale căror prescripții sunt detaliate în capitolul următor. Astfel, zonele și subzonele funcționale din teritoriul intravilan al Municipiului Curtea de Argeș sunt următoarele:

UTR L – ZONA DE LOCUIT

UTR M – ZONA MIXTA

UTR V – ZONA SPAȚIILOR VERZI

UTR CC – ZONA CAI DE COMUNICATIE

UTR IS – ZONA INSTITUTII SI SERVICII

**UTR GC – ZONA CONSTRUCTIILOR SI AMENAJARILOR PENTRU GOSPODARIA
COMUNALA**

UTR ID – ZONA PENTRU UNITATI INDUSRIALE SI DEPOZITARE

UTR TE – ZONA PENTRU ECHIPAREA TEHNICO EDILITARA

UTR DS – ZONA DESTINATIE SPECIALA

UTR EX – Zone situate in extravilan

CAPITOLUL 4 ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

PREVEDERI LA NIVELUL

UTR L – Zona de locuit

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Zona de locuit se compune din diferite tipuri de tesut urban (subzone), diferite din următoarele puncte de vedere:

(a) functional:

- caracterul locuințelor: individuale, colective mici, medii sau mari, locuințe hibride de tip vagon (care sunt de fapt locuințe colective pe orizontală);
- caracterul tesutului urban : omogen rezidențial cu echipamente publice aferente, mixat în proporții și modalități diferite cu alte funcțiuni - comerciale, servicii, mică producție manufacturieră, mică producție agricolă de subsistență;

(b) morfologic:

- tipul parcelarului;
- rezultat din evoluția localității în timp,
- creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localității pe terenuri agricole (prin operațiuni simple de topometrie sau prin operațiuni urbanistice);
- configurația în raport cu spațiul stradal:
- spontan ordonată în raport cu traseul liber (rezultat din evoluția în timp) al străzilor, datorită efectului diferitelor reglementări urbanistice anterioare;
- geometric ordonată în raport cu trasee prestabilite fie de tip strapungeri (noi străzi și piețe ale tramei majore sau străzi / fundaturi care valorifică pentru construcții miezul unor insule), fie de tipul celor din noile lotizări;
- diferențiată sau nu în raport cu distanța față de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale – construcții secundare – anexe)
- atitudine de tip urban sau cu reminiscențe rurale (parcele înguste și foarte adânci rezultate din diviziunea unor proprietăți agricole, permitând numai construcția locuințelor tip vagon, dispuse, nu prin cuplare, ci prin retragere pe aceeași limită de nord a fiecărei parcele și oferind astfel în imaginea străzii serii de calcane) ;
- volumetria; regim de construire (continuu sau discontinuu), înălțime mică (P - P+2 niveluri)

- spatiul liber : continuu (vizibil din circulatiile publice), discontinuu (vizibil accidental – in cazul fronturilor continue), abuziv discontinuu (prin inlocuirea in ultimii ani a unora dintre imprejmuirile transparente catre strada cu ziduri opace, contrar regulamentelor urbanistice anterioare);

(c) vechime: exprimand atat capacitatea locuintelor de a satisface necesitatile actuale de locuire, cat si starea de viabilitate (uzura fizica a cladirilor de peste 60 ani constituind, conform standardelor U.E., un prag in probabilitatea necesitatii reabilitarii sau reconstructiei acesteia);

(d) calitatea constructiei: definita prin arhitectura, partiul, calitatea materialelor, rezistenta, nivelul de izolare termica, nivelul de dotare tehnico - edilitara a cladirilor, pot fi viabile in raport cu cerintele actuale ale locuitorilor, pot fi reabilite pentru a satisface aceste cerinte sau pot fi insalubre.

Pentru zonele predominant rezidentiale prezentul regulament are in vedere, pe de o parte, necesitatile functionale si spatial configurative majore ale localitatii, iar pe de alta parte, asigurarea calitatii locuirii la standarde similare cu alte localitati din tara, valorificarea terenului constructibil, a fondului construit viabil si a zonelor protejate, mentinerea valorii proprietatilor, asigurarea fara discriminare a dreptului fiecarui locuitor la insorire, lumina naturala, intimitate, spatiu plantat, acces la echipamente publice sociale si tehnico-edilitare, securitate personala, protectie fata de poluare si riscuri tehnologice.

Evolutia anticipata si sustinuta prin prevederile regulamentului este urmatoarea:

- tranzitia catre un alt tip de zona functionala (zona centrala, zona mixta) prin conversie sau prin reconstructie,
- tranzitia catre un alt tip de locuire, regim de construire si volumetrie;
- mentinerea zonelor bine constituie cu cresterea coerentei in cazul interventiilor punctuale; mentinerea lotizarilor proiectate cu constructii standard;
- reconstructia zonelor insalubre prin operatiuni de comasare si relotizare;
- extinderea pe terenuri neconstruite, intra si extravilane, a noi cartiere de locuinte individuale si colective mici pe baza unor operatiuni funciare de comasare si relotizare, in cadrul unui parteneriat intre sectorul public si sectorul privat.

Zona se compune din urmatoarele subzone/unitati teritoriale de referinta:

L1a - ZONA LOCUINTELOR COLECTIVELOR MEDII (P+3) SI MARI (P+4,5) SITUATE IN ZONA CENTRALA

L1b - ZONA LOCUINTELOR COLECTIVELOR MEDII (P+3) SI MARI (P+4,8) SITUATE IN AFARA ZONEI CENTRALE

L2a - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU P+1,2 NIVELURI, RETRASE DE LA ALIAMENT CU REGIM DE CONSTRUIRE PREPONDERENT DISCONTINUU SITUATE IN ZONA CENTRALA

L2b - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU P+1,2 NIVELURI, RETRASE DE LA ALIAMENT CU REGIM DE CONSTRUIRE PREPONDERENT DISCONTINUU SITUATE IN AFARA ZONEI CENTRALE

L2c - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU P+1,2 NIVELURI, RETRASE DE LA ALIAMENT CU REGIM DE CONSTRUIRE PREPONDERENT DISCONTINUU, CONTINUU (INSIRUITE SAU COVOR) SAU GRUPAT (CUPLATE) SITUATE IN NOILE EXTINDERI

L2d – ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE, CU REGIM DE DE INALTIME P, P+M, P+1, SITUATE PE VERSANTI SLAB CONSTRUITI

L1a - Zona locuințelor colective medii (P+3) și mari (P+4,5), situate în zona centrală;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

L1a - sunt admise următoarele utilizări:

- Locuințe colective și locuințe colective cu dotări compatibile cu acestea în clădiri existente situate la parter conform conceptului inițial;
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare amplasate subteran sau în afara spațiului public;
- Amenajări aferente spațiului public: căi de acces carosabile, pentru circulații alternative și pietonale, parcaje la sol, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări pentru sport și recreere, mobilier urban, împrejmuiri;

Articolul 2 - Utilizări admise cu conditionari

L1a - Orice intervenție în Zona Construită Protejată va respecta prevederile legii; pentru acordarea autorizației de construire; se vor prezenta justificări suplimentare privind relațiile cu Zona Construită Protejată și monumentele existente și propuse situate în limita de 100,0 metri;

- Locuințele din clădiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat dar locuințele din clădiri colective înalte pot fi numai de standard ridicat date fiind costurile mai ridicate de întreținere;
- Locuințele sociale nu vor depăși 20%-30% din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică, nu vor fi dispuse în clădiri colective înalte și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele aflate în proprietate privată;
- Se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții:
- dotările de sănătate de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor, un grad redus de adresabilitate și de perturbarea a locuirii și program de activitate de maxim 12 ore pe zi (între 8.00 și 20.00);
- creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață de teren conform normelor specifice în vigoare, un grad redus de adresabilitate și de perturbarea a locuirii și program de activitate de maxim 8 ore pe zi (între 8.00 și 16.00); acest tip de funcțiune va ocupa de preferință parterul unui tronson de clădire, respectiv zona deservită de o casă de scara comună;

- Prin Planul Urbanistic Zonal pentru Zona Construită Protejată se pot amplasa în spațiul ansamblurilor rezidențiale prin reconversii la parterul blocurilor de locuit sau în clădiri dedicate și alte tipuri de funcțiuni astfel:
- activități terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii profesionale specializate manufacturiere, medicale, ambulatorii, alte servicii de interes general cu acces public cu condiția amplasării acestora exclusiv în spații prevăzute în proiectul inițial, la parterul clădirilor de locuit;
- activități terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii profesionale manufacturiere, medicale, ambulatorii, alte servicii de interes și cu acces public în spații rezultate din reconversia funcțională a locuințelor de la parterul clădirilor de locuit existente cu condiția situării acestora adiacent principalelor artere de trafic sau adiacent traseelor pietonale majore din spațiul urban al ansamblului (reglementat și în subzona CMP);
- activități terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii profesionale specializate manufacturiere, medicale, ambulatorii, alte servicii de interes general cu acces public situate în clădiri independente dedicate cu Adc de max.1000,0 mp cu condiția situării acestora adiacent principalelor artere de trafic sau adiacent traseelor pietonale majore din spațiul urban al ansamblului (reglementat și în subzona CCP);
- parcaje amplasate la sol;
- Amplasamentul acestor tipuri de funcțiuni se va stabili prin Planul Urbanistic Zonal pentru Zona Construită Protejată , fiind îndeplinite cumulativ și următoarele condiții:
- accesul publicului precum și accesele de serviciu (aprovizionare, evacuarea deșeurilor, etc) se va face direct din spațiul public, separat de accesele utilizate pentru locuințe;
- să nu creeze disfuncții de nici un fel locuințelor din zonele adiacente, prin menținerea separării ariilor de funcționare;
- instalațiile exterioare (climatizare, încălzire, electricitate) să nu fie vizibile din domeniul public și să nu producă poluare fonică sau de alt tip pentru vecinătăți;
- supraetajarea/mansardarea este admisă dacă structura de rezistență permite încărcarea suplimentară și numai dacă sunt respectate cumulativ prevederile legislative în vigoare în ceea ce privește sănătatea populației, protecția la foc, prevederile HCL nr.6/2021 pentru asigurarea locurilor de parcare;
- lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice potfi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformare funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;

- se admit construcții provizorii pe durata determinată de maxim 5 ani pentru funcțiuni complementare locuirii permise în zonă;
- Se admite staționarea și gararea autovehiculelor în garaje colective subterane, în condițiile stabilite prin PUZCP, sau până la aprobarea acestuia prin studii de inserție fundamentate istoric și funcțional și aprobate în condițiile Legii.
- Se admite staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate supraterane în condițiile stabilite prin PUZCP sau până la aprobarea acestuia prin documentații de urbanism (PUZ) fundamentate de un studiu istoric, aprobate în condițiile Legii, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament în ceea ce privește parametri critici pentru caracterul zonei protejate (indicatori urbanistici, regim de înălțime, bandă de construibilitate, parcelar, funcțiuni și gabarite intruzive);

Articolul 3 - Utilizări interzise

L1a - Se interzice reconversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni sau construirea unor locuințe colective mixate cu alte funcțiuni cu excepția celor specificate la Articolul 2;

- Se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul reconversiei pentru depozite, alimentație publică și alte activități în condițiile în care se crează disfuncții pentru locuințe;
- Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:
- schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, case de scară, etc;
- activități generatoare de discomfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni productive, servicii de tip industrial sau cvasiindustrial poluante de orice natură cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- instalații, utilaje exterioare montate pe fațadele dinspre spațiul public al imobilelor;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedica evacuarea și colectarea acestora;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR

Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

L1a - Pentru reglementarea detaliată a zonei se va elabora PUZ pentru Zona Construită Protejată (PUZCP) și RLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate. Teritoriul de studiu al PUZCP este zona delimitată conform Studiului de Fundamentare privind Delimitarea Zonei Construite Protejate aferent prezentului PUG. Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construire/desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Ministerului Culturii.

- Se recomandă menținerea neschimbată după caz a parcellarului istoric sau a terenului aferent ansamblurilor propuse pentru clasare;
- Clădirile pentru locuințe colective pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private deschise circulației publice;
- Se admit operațiuni de comasare/divizare a parcelelor conform legii cu condiția ca parcelele rezultate să poată fi construite în condițiile prezentului Regulament;
- Se interzice introducerea în lotizările existente anterioare, situate în Zona Construită Protejată a locuințelor colective medii prin unificarea parcelelor și ridicarea nivelului de înălțime;

Articolul 5 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

L1a - Se va respecta situația existentă din Zona Construită Protejată ;

- În cazul existenței retragerilor de la aliniament, retragerea noilor clădiri va fi egală cu jumătate din diferența dintre înălțimea construcțiilor măsurată la cornișă și distanța dintre aliniamente dar nu mai puțin de 4,0 metri;
- În cazul situării în intersecții, noile clădiri vor asigura racordarea între retragerile diferite de la aliniamentele străzilor prin intoarcerea retragerii de la aliniament și pe strada având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile;
- În cazul în care în Zona Construită Protejată clădirile sunt dispuse pe aliniament în front continuu, noile clădiri se pot dispune pe aliniament dacă înălțimea acestora măsurată

la cornișă nu depășește distanță dintre aliniamente iar lățimea trotuarului să fie de minim 2,5 metri pentru străzi de categoria a III-a și inferioară sau de minim 3,0 metri pentru străzi de categorie superioară; în caz contrar clădirea se va retrage de la aliniament cu minim 4,0 metri;

Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

L1a - Clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren;

- Clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime recomandată de maxim 15,0 metri de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren; depășirea acestei lungimi va fi justificată printr-un studiu de inserție aprobat conform Legii;
- Clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim 15,0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
- În funcție de regimul de construire al Zonei Construite Protejate și de vecinătățile directe ale parcelei, clădirea se alipește pe o adâncime de maxim 15,0 metri fie de două calcane de pe limitele parcelei, fie, dacă există pe o limită un calcan iar față de cealaltă limită clădirea învecinată este retrasă, noua clădire se alipește de calcanul existent și se retrage față de cealaltă limită la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă ținându-se cont și de următoarele prevederi:
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona rezidențială și o zonă mixtă, o funcțiune publică sau o biserică de alt rit decât cel bizantin, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri;
- distanța dintre clădire și limitele laterale și posterioară ale parcelei învecinate cu terenul aferent al unei biserici de rit bizantin este de minim 10,0 metri;
- Retragera clădirilor față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă superioară sau atic în punctul cel mai înalt dar nu mai puțin de 6,0 metri; în situația în care modul de ocupare a laturii posterioare a parcelei constituie un specific al zonei, se va conserva acest mod de construire; regimul de construire detaliat pentru ocuparea laturii din spate a parcelelor va fi reglementat prin PUZCP;

Articolul 7 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

L1a – Între fațadele care spre care sunt orientate camere de locuit distanța dintre două clădiri va fi egală cu înălțimea măsurată la cornișă a clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 5,0 metri în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării;

- Este admisă retragerea în trepte cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus;

Articolul 8 – Circulații și accese

L1a – Parcela va avea asigurat în mod obligatoriu minim un acces dintr-o circulație publică, în mod direct sau în cazul utilizării terenului în comun, prin intermediul unei străzi private astfel conformat încât să asigure accesul mijloacelor de intervenție în situații de urgență;

- Se vor prevedea accese pietonale ,pentru circulații alternative și carosabile ,în legătură cu zonele de parcaje/garaje conform normelor tehnice ;

Articolul 9 – Staționarea autovehiculelor

L1a - Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice , în interiorul parcelei , de preferință în spații specializate dispuse la subsolul, demisolul, parterul clădirilor;

- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte;
- Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare în privința distanței față de ferestrele camerelor de locuit;
- Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri;
- Parcajele se vor dimensiona conform Anexei la prezentul Regulament cu aplicarea unei diminuări de 10% pentru toate tipurile de activități admise ;

Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă

L1a - Înălțimea maximă admisibilă a clădirii măsurată la cornișă este egală cu distanța dintre aliniamente; în cazul în care înălțimea clădirii măsurată la cornișă depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu jumătate din diferența

dintre înălțimea clădirii măsurată la cornișă și distanța dintre aliniamente, dar nu mai puțin de 4,0 metri;

- Se recomandă limitarea înălțimii clădirilor colective medii la P+3 niveluri;
- În cazul volumelor situate pe colț, la racordarea între străzi având regimuri diferite de înălțime, dacă diferența de înălțime este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul de înălțime diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe stradă principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;
- În toate cazurile justificarea înălțimii clădirilor se va face în raport cu monumentele situate în limita distanței de 100,0 m;

Articolul 11 – Aspectul exterior al clădirilor

L1a- -Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I;

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă;
- Aspectul noilor clădiri sau al intervențiilor asupra clădirilor existente se va subordona realizării unei continuități de scară arhitecturală, materiale și tratare a fațadelor cu Zona Construită Protejată din care acestea fac parte ;
- Clădirile noi sau cele ce fac obiectul unei intervenții asupra fondului construit existent se vor integra în particularitățile zonei și se vor armoniza cu vecinătățile imediate;
- Volumetria noilor clădiri ,modul de realizare a fațadelor ca și intervențiile asupra fondului construit existent necesită un studiu de inserție avizat conform Legii;
- Clădirile noi vor respecta următoarele recomandări :
- Arhitectura clădirilor noi va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului funcțional propus ; se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice; volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural;se vor utiliza pentru finisaje materiale naturale încadrate în minimalismul contemporan;
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale; se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției;
- Intervențiile asupra clădirilor existente vor avea în vedere următoarele aspecte:

- Orice intervenție privind modernizarea ,restructurarea, extinderea sau modificarea parțială a unei clădiri se va integra și subordona imaginii arhitecturale de ansamblu a acesteia;
- Reabilitarea termică a fațadelor, implică anveloparea termoizolantă, înlocuirea tâmplăriei tratarea balcoanelor sau a logiilor ;această intervenție se va face în mod obligatoriu unitar pe toată clădirea, numai pe bază de proiecte tehnice de specialitate, cu conservarea strictă a expresiei arhitecturale acolo unde aceasta este considerată valoroasă; în cazul schimbării expresiei arhitecturale a clădirilor, intervenția se va face unitar pe tot ansamblul, devenind un element de specificitate al zonei ; se recomandă ca proiectele de acest tip să fie supuse evaluării din partea CTUAT;
- Aparatele de aer conditionat, contoarele, instalațiile etc. nu vor fi amplasate direct și vizibil pe fațade. Se vor asigura spații dedicate, mascate și integrate în planul fațadei sau, dacă este cazul, acestea vor fi dispuse în balcoane ori în volume arhitecturale special concepute, astfel încât să nu fie perceptibile vizual. Se recomandă evitarea amplasării pe fațadele principale, în special pe cele orientate către stradă.

Articolul 12 – Condiții de echipare edilitară

L1a - Toate construcțiile sunt racordate la rețelele edilitare publice și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu din fibre optice;

- Se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabile, alternative sau pietonale, spre domeniul public sau parcelele vecine;
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejurimi;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor de orice fel (electrice, telecomunicații, CATV, etc);
- Clădirile noi vor dispune de un spațiu (eventual integrat în construcție) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public;
- Se pot organiza puncte de colectare selectivă a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, care se vor organiza/reorganiza în spații independente; distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75,0 metri; distanța de la aceasta până la cea mai apropiată fereastră se va înscrie în normele sanitare în vigoare;

Articolul 13 – Spații libere și spații plantate

L1a - Terenul liber rămas în afara circulațiilor și parcajelor va fi amenajat cu îmbrăcămînți în funcție de modul de utilizare cu evitarea impermeabilizării excesive; pe ansamblul zonei rezidențiale sau al unei parcele spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa min. 40% din suprafață parcele dar nu mai puțin decât suprafața normată pe locuitor și vor cuprinde vegetația joasă, medie sau înaltă;

- Terenul amenajat ca spații de joc, de recreere, de odihnă și grădini de fațadă decorative va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului liber;
- În orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5000,0 mp. se va prevedea ca din acest spațiu minim 10% să fie destinate folosinței în comun;
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor;
- Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
- Se recomandă ca în interiorul incintelor/între clădirile de locuit, spațiul neconstruit să fie utilizat pentru amenajarea de spații verzi, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport, odihnă, recreere; eventuale garaje vor fi dispuse (subteran, semiîngropat) astfel încât acoperișul acestora să fie utilizat la nivelul solului pentru funcțiunile menționate anterior; parcajele vor fi amplasate grupat în zonele periferice ale ansamblului;
- Se interzice plantarea pomilor fructiferi în zonele deschise sau în zonele public-private, cum ar fi spațiile verzi interioare ale ansamblurilor rezidențiale, scuarurile și curțile comune. În cazul locuințelor individuale împrejmuite, se recomandă ca pomii fructiferi să nu fie amplasați la stradă.

Articolul 14 – Împrejmui

L1a - Rezolvarea arhitecturală a împrejmuirilor va fi concordantă cu cea a clădirii/clădirilor aflate pe parcelă; în cadrul ansamblurilor de clădiri realizate pe principiul urbanismului deschis, împrejmuirile se vor înlocui cu gard viu și peluze amenajate;

- Indicarea limitelor de proprietate a terenului va fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative;

- Se recomanda separarea centrului de cartier față de zona rezidențială adiacentă dacă nu există între acestea o stradă deschisă circulației publice cu garduri transparente de maxim 1,80 metri și minim 1,20 metri înălțime din care 0,30 metri soclu opac, dublate de gard viu; în același mod vor fi înprejmuite și echipamentele publice situate în interiorul ansamblului de locuințe colective ;
- În cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la aliniament situate în ansambluri noi de tip condominiu , gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 1,80 metri și minim 1,20 metri din care soclu opac de circa 0,30 metri partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu;
- Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament vor fi lipsite de înprejmuiri, pot fi separate de zonele de circulație pietonală cu peluze amenajate iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurant, cafenele etc.
- Înprejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;
- Se impune obligativitatea construirii înprejmuirilor care să aibă un caracter cât mai deschis din punct de vedere vizual, lăsând o comunicare directă între curte și stradă. Se vor păstra, întreține și proiecta noi înprejmuiri realizate din materiale locale, specifice, precum piatra naturală, lespezile, lemnul, nuielele, cărămida. Paleta cromatică folosită va fi una cât mai naturală, în corelare cu ansamblul cromatic folosit pentru construcțiile din gospodărie. Se vor evita gardurile prea înalte sau opace, care blochează vizibilitatea înspre și dinspre stradă; Astfel, terenurile pentru locuințe vor fi separate față de stradă cu înprejmuire semi-transparentă, cu un soclu opac de 60 cm și restul din material transparent până la 2,00 m (se impune utilizarea lemnului pentru realizarea înprejmuirilor la stradă); înprejmuirile laterale și posterioare vor fi opace;
- Terenurile pentru funcțiunile complementare pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii, iar zonele de retragere pot fi amenajate ca spații verzi, scuaruri, piațete, în cazul construcțiilor publice sau pentru restaurant, cafenele, pentru construcțiile comerciale;
- Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii, iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 15– Procent maxim de ocupare a terenului

L1a – Pentru locuințe colective, în funcție de regimul de înălțime

- $POT_{max} = 30\%$ (P+3)
- $POT_{max} = 40\%$ (P+4,5)
- Pentru alte funcțiuni complementare (funcțiuni comerciale, activități destinate învățământului, etc.) , conform normelor specifice pentru programul arhitectural respectiv , dar nu mai mult de 60%.
- Pentru alte funcțiuni complementare pe terenuri concesionate (funcțiuni comerciale, parcaje acoperite, etc.) , conform normelor specifice pentru programul arhitectural respectiv , dar nu mai mult de 80%.

Articolul 16– Coeficient maxim de utilizare a terenului

L1a – Pentru locuințe colective, în funcție de regimul de înălțime

- $CUT_{max} = 1,8(P+3)$
- $CUT_{max} = 2,2(P+4,5)$
- Pentru alte funcțiuni complementare, conform normelor specifice pentru programul arhitectural respectiv , cu respectarea corelării dintre POT și regimul de înălțime reglementat , dar nu mai mult de 1,2

L1b - Zona locuințelor colective medii (P+3) și mari (P+4,8), situate în afara zonei centrale;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

L1b - Utilizarea funcțională va fi structurată în principalele subzone de activități ce fac parte din tiparul conceptual inițial sau au fost înserate în aceste zone, în cadrul evoluției urbane din ultimele trei decenii și anume:

- Locuințe colective și locuințe colective cu dotări compatibile cu acestea în clădiri existente situate la parter sau la nivelele inferioare conform conceptului inițial;
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare amplasate subteran sau în afara spațiului public;
- Amenajări aferente spațiului public: căi de accese carosabile; pentru circulații alternative și pietonale, parcaje la sol sau multietajate, garaje colective, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări pentru sport și recreere, mobilier urban, împrejurimi;

Articolul 2 - Utilizări admise cu conditionari

L1b - Locuințele din clădiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat dar locuințele din clădiri colective înalte pot fi numai de standard ridicat date fiind costurile mai ridicate de întreținere;

- Locuințele sociale nu vor depăși 20%-30% din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică, nu vor fi dispuse în clădiri colective înalte și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele aflate în proprietate privată;
- Se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții:
- dotările de sănătate de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor, un grad redus de adresabilitate și de perturbarea a locuirii și program de activitate de maxim 12 ore pe zi (între 8.00 și 20.00);
- creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafața de teren conform normelor specifice în vigoare, un grad redus de adresabilitate și de perturbarea a locuirii și program de activitate de

maxim 8 ore pe zi (între 8.00 și 16.00); acest tip de funcțiune va ocupa de preferință parterul unui tronson de clădire, respectiv zona deservită de o casă de scara comună;

Articolul 3 - Utilizări interzise

L1b - Se interzice reconversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni sau construirea unor locuințe colective mixate cu alte funcțiuni cu excepția celor specificate la Articolul 2;

- Se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul reconversiei pentru depozite, alimentație publică și alte activități în condițiile în care se crează disfuncții pentru locuințe;
- Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:
- schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, case de scară, etc;
- activități generatoare de discomfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni productive, servicii de tip industrial sau cvasiindustrial poluante de orice natură cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- instalații, utilaje exterioare montate pe fațadele dinspre spațiul public al imobilelor;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedica evacuarea și colectarea acestora; -orice lucrări care diminuează spațiile publice/ spațiile plantate;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR

Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

L1b - Clădirile pentru locuințe colective pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private deschise circulației publice;

- Se admit operațiuni de comasare/divizare a parcelelor conform legii cu condiția ca parcelele rezultate să poată fi construite în condițiile prezentului Regulament;

Articolul 5 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

L1b - Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4,0 metri pe străzi de categoria a III-a sau inferioară și minim 6,0 metri pe străzi de categoria a II-a și a I-a, dar nu cu mai puțin decât jumătate din diferența dintre înălțimea construcțiilor măsurată la cornișă și distanța dintre aliniamente; pe parcelele de colț retragerea se va realiza față de ambele aliniamente;

- În cazul situării în intersecții, noile clădiri vor asigura racordarea între retragerile diferite de la aliniamentele străzilor prin intoarcerea retragerii de la aliniament și pe strada având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile;
- Clădirile cu vitrine care participă la spectacolul străzii și sunt luminate noaptea, sau clădirile care se cuplează la un calcan existent se pot dispune pe aliniament numai pe străzi secundare sau private, în condiții de front preexistent, cu condiția ca înălțimea clădirii măsurată la cornișă să nu fie mai mare decât distanța dintre aliniamente iar lățimea trotuarului să fie de minim 2,5 metri pentru străzi de categoria a III-a și inferioară sau de minim 3,0 metri pentru străzi de categorie superioară; în caz contrar clădirea se va retrage de la aliniament cu minim 4,0 metri;

Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

L1b - Clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren;

- Clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 10,0 metri de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limita laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren;
- Clădirile care se înscriu în regimul de construire continuu se alipesc pe o adâncime recomandată de maxim 10,0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale; depășirea acestei lungimi va fi justificată printr-un studiu de inserție aprobat conform Legii;

- Retragera clădirilor față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt dar nu mai puțin de 5,0 metri;
- În funcție de regimul de construire și de vecinătățile directe ale parcelei, clădirea se alipește pe o adâncime de maxim 10,0 metri fie de două calcane de pe limitele parcelei, fie, dacă există pe o limită un calcan iar față de cealaltă limita clădirea învecinată este retrasă, noua clădire se alipește de calcanul existent și se retrage de cealaltă limita la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă ținându-se cont și de următoarele prevederi: se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona rezidențială și o zonă mixtă, o funcțiune publică sau o biserică de alt rit decât cel ortodox, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri;
- distanța dintre clădire și limitele laterale și posterioară ale parcelei învecinate cu terenul aferent al unei biserici de rit bizantin este de minim 5,0 metri;

Articolul 7 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

L1b – Între fațadele spre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea măsurată la cornișă a clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 5,0 m în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării;

- Este admisă retragerea în trepte cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus;

Articolul 8 – Circulații și accese

L1b – Parcela va avea asigurat în mod obligatoriu minim un acces dintr-o circulație publică, în mod direct sau în cazul utilizării terenului în comun, prin intermediul unei străzi private astfel conformat încât să asigure accesul mijloacelor de intervenție în situații de urgență;

- Se vor prevedea accese pietonale, pentru circulații alternative și carosabile, în legătură cu zonele de parcaje/garaje conform normelor tehnice;

Articolul 9 – Staționarea autovehiculelor

L1b - Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice din interiorul parcelei, de preferință în spații specializate dispuse la subsolul, demisolul, parterul clădirilor;

- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte;
- Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare în privința distanței față de ferestrele camerelor de locuit;
- Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,20 metri;
- Parcajele se vor dimensiona conform Anexei la prezentul Regulament;

Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă

L1b - Înălțimea maximă admisibilă a clădirii măsurată la cornișă este egală cu distanța dintre aliniamente; în cazul în care înălțimea clădirii măsurată la cornișă depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu jumătate din diferența dintre înălțimea clădirii măsurată la cornișă și distanța dintre aliniamente, dar nu mai puțin de 4,0 metri;

- Se recomandă limitarea înălțimii clădirilor colective medii la P+3 niveluri (patru niveluri supraterane)
- În cazul volumelor situate pe colț, la racordarea între străzi având regimuri diferite de înălțime, dacă diferența de înălțime este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcela; dacă regimul de înălțime diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe stradă principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;

Articolul 11 – Aspectul exterior al clădirilor

L1b - Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I;

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă;
- Clădirile noi sau cele ce fac obiectul unei intervenții asupra fondului construit existent se vor integra în particularitățile zonei și se vor armoniza cu vecinătățile imediate;

- Volumetria noilor clădiri, modul de realizare a fațadelor ca și intervențiile asupra fondului construit existent necesită un studiu de inserție avizat conform Legii;
- Clădirile noi vor respecta următoarele recomandări:
- arhitectura clădirilor noi va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului funcțional propus ; se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice; volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural; se vor utiliza pentru finisaje materiale naturale încadrate în minimalismul contemporan;
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale; se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției;
- Intervențiile asupra clădirilor existente vor avea în vedere următoarele aspecte:
- orice intervenție privind modernizarea, restructurarea, extinderea sau modificarea parțială a unei clădiri se va integra și subordona imaginii arhitecturale de ansamblu a acesteia;
- reabilitarea termică a fațadelor, implică anveloparea termoizolantă, înlocuirea tâmplăriei tratarea balcoanelor sau a logiilor, această intervenție se va face în mod obligatoriu unitar pe toată clădirea, numai pe bază de proiecte tehnice de specialitate, cu conservarea strictă a expresiei arhitecturale acolo unde aceasta este considerată valoroasă; în cazul schimbării expresiei arhitecturale a clădirilor, intervenția se va face unitar pe tot ansamblul, devenind un element de specificitate al zonei ; se recomandă ca proiectele de acest tip să fie supuse evaluării din partea CTUAT;

Articolul 12 – Condiții de echipare edilitară

L1b - Toate construcțiile sunt racordate la rețelele edilitare publice și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu din fibre optice;

- Se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabile, alternative sau pietonale, spre domeniul public sau parcelele vecine;
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejurimi;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor de orice fel (electrice, telecomunicații, CATV, etc);
- Clădirile noi vor dispune de un spațiu (eventual integrat în construcție) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public;
- Se pot organiza puncte de colectare selectivă a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, care se vor organiza/reorganiza în spații independente; distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75,0 metri; distanța de

la aceasta până la cea mai apropiată fereastră se va înscrie în normele sanitare în vigoare;

Articolul 13 – Spații libere și spații plantate

L1b - Terenul liber rămas în afara circulațiilor și parcajelor va fi amenajat cu îmbrăcămînți în funcție de modul de utilizare cu evitarea impermeabilizării excesive; pe ansamblul zonei rezidențiale sau al unei parcele spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa min. 40% din suprafață parcele dar nu mai puțin decât suprafața normată pe locuitor și vor cuprinde vegetația joasă, medie sau înaltă;

- Terenul amenajat ca spații de joc, de recreere, de odihnă și grădini de fațadă decorative va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului liber;
- În orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5000,0 mp. se va prevedea ca din acest spațiu minim 10% să fie destinate folosinței în comun;
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor;
- Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
- Se recomandă ca în interiorul incintelor/între clădirile de locuit, spațiul neconstruit să fie utilizat pentru amenajarea de spații verzi, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport, odihnă, recreere; eventuale garaje vor fi dispuse (subteran, semiîngropat) astfel încât acoperișul acestora să fie utilizat la nivelul solului pentru funcțiunile menționate anterior; parcajele vor fi amplasate grupat în zonele periferice ale ansamblului;

Articolul 14 – Împrejmuiri

L1b - Rezolvarea arhitecturală a împrejmuirilor va fi concordantă cu cea a clădirii/clădirilor aflate pe parcela; în cadrul ansamblurilor de clădiri realizate pe principiul urbanismului deschis, împrejmuirile se vor înlocui cu gard viu și peluze amenajate;

- Indicarea limitelor de proprietate a terenului va fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative;
- Se recomandă separarea centrului de cartier față de zona rezidențială adiacentă dacă nu există între acestea o stradă deschisă circulației publice cu garduri transparente de maxim 1,80 metri și minim 1,20 metri înălțime din care 0,30 metri soclu opac, dublate

de gard viu; în același mod vor fi împrejmuite și echipamentele publice situate în interiorul ansamblului de locuințe colective ;

- În cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la aliniament situate în ansambluri noi de tip condominiu , gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 1,80 metri și minim 1,20 metri din care soclu opac de circa 0,30 metri partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu;
- Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament vor fi lipsite de împrejuriri, pot fi separate de zonele de circulație pietonală cu peluze amenajate iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurant, cafenele etc. -Împrejuririle la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;
- Se impune obligativitatea construirii împrejuririlor care să aibă un caracter cât mai deschis din punct de vedere vizual, lăsând o comunicare directă între curte și stradă. Se vor păstra, întreține și proiecta noi împrejuriri realizate din materiale locale, specifice, precum piatra naturală, lespezile, lemnul, nuielele, cărămida. Paleta cromatică folosită va fi una cât mai naturală, în corelare cu ansamblul cromatic folosit pentru construcțiile din gospodărie. Se vor evita gardurile prea înalte sau opace, care blochează vizibilitatea înspre și dinspre stradă; Astfel, terenurile pentru locuințe vor fi separate față de stradă cu împrejurire semi-transparentă, cu un soclu opac de 60 cm și restul din material transparent până la 2,00 m (se impune utilizarea lemnului pentru realizarea împrejuririlor la stradă); împrejuririle laterale și posterioare vor fi opace;
- Terenurile pentru funcțiunile complementare pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii, iar zonele de retragere pot fi amenajate ca spații verzi, scuaruri, piațete, în cazul construcțiilor publice sau pentru restaurant, cafenele, pentru construcțiile comerciale;
- Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii, iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 15– Procent maxim de ocupare a terenului

L1b – Pentru locuințe colective, în funcție de regimul de înălțime

- POTmax =30 % (P+3)
- POTmax =40 % (P+4,8)

- Pentru alte funcțiuni complementare (funcțiuni comerciale, activitati destinate invatamantului, etc.) , conform normelor specifice pentru programul arhitectural respectiv , dar nu mai mult de 60%.

Articolul 16– Coeficient maxim de utilizare a terenului

L1b – Pentru locuințe colective, în funcție de regimul de înălțime

- $CUT_{max} = 1,8$ (P+3)
- $CUT_{max} = 3.0$ (P+4,8)
- Pentru alte funcțiuni complementare, conform normelor specifice pentru programul arhitectural respectiv , cu respectarea corelării dintre POT și regimul de înălțime reglementat , dar nu mai mult de 1,2

L2a – Subzona locuințelor individuale si colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire preponderent discontinuu situate in zona centrala

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

L2a - Sunt admise următoarele funcțiuni:

- Locuințe individuale mici cu maximum P+2 niveluri în regim de construire izolat, cuplat, înșiruit, covor;
- Locuințe colective mici cu P, P+1÷2 niveluri, care conțin maximum 10 apartamente pentru fiecare clădire propusă (unitate de locuit) și maximum un apartament pentru fiecare 100,0 mp de teren din operațiunea urbanistică propusă;
- Activități destinate turismului cu maximum 8 apartamente sau echivalent;
- Echipamente publice de nivel rezidențial;
- Instituții și servicii de interes public;
- Activități economice cu caracter terțiar compatibile cu locuirea de mica densitate;
- Spații libere și plantate (suar, grădina publică cu acces nelimitat);

Articolul 2 - Utilizări admise cu conditionari

L2a - Orice intervenție în Zona Construită Protejată va respecta prevederile legii; pentru acordarea autorizației de construire; se vor prezenta justificări suplimentare privind relațiile cu Zona Construită Protejată și monumentele existente și propuse situate în limita de 100,0 metri;

- Se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei rezultată din utilizarea spațiului disponibil rezolvată de preferință în volumul podului existent;
- Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu următoarele condiții: -activitățile economice cu caracter terțiar (spațiile comerciale) să nu depășească 200,0 mp ADC, să nu genereze transporturi grele sau alte disfuncții pentru vecinătăți;
- pentru serviciile profesionale sau manufacturiere desfășurate în paralel cu funcțiunea de locuire în spații închise suprafața utilă să nu depășească 100,0 mp, să implice max.5 persoane, să nu producă disfuncții pentru vecinătăți;
- pentru serviciile de interes public, de preferință destinate locuitorilor zonei, suprafața utilă să nu depășească 100,0 mp și să implice max.5 persoane, să se desfășoare numai în spații închise, să nu producă disfuncții pentru vecinătăți;

- pentru funcțiunile complementare compatibile cu locuirea se va obține acordul vecinilor;
- în cazul locuințelor colective (semicolective) aceste funcțiuni se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, spre stradă, cu acces separat;
- funcțiunile complementare locuirii vor fi dispuse de preferință adiacent arterelor de circulație mai importante sau la intersecții și se va considera că au o arie de deservire de 250,0 metri;

Articolul 3 - Utilizări interzise

L2a - Se interzic următoarele tipuri de activitati si de lucrari:

- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafețele descrise mai sus, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Depozitare en-gros;
- Depozitarea materialelor refolosibile;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Autobaze și stații de întreținere auto;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice; -Orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR

Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

L2a - Pentru reglementarea detaliată a zonei se va elabora PUZ pentru Zona Construită Protejată (PUZCP) și RLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

Teritoriul de studiu al PUZCP este zona delimitată conform Studiului de Fundamentare privind Delimitarea Zonei Construite Protejate aferent prezentului PUG.

Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construire/desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Ministerului Culturii.

Amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit noi sau intervenția asupra fondului construit existent se va înscrie în tipologia specifică zonei.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni și în baza detaliilor continute în PUZCP; clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

- Pentru locuințe individuale cu P, P+1÷2 niveluri se considera construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:
- Dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minima in cazul concesiunii terenului		Dimensiune minima in alte zone	
	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)
Continuu	150	8	150	8
Grupat	200	12	250	12
Izolati	200	12	350	14

Parcela pe colt	-	-	Reducere cu 50 mp	Reducere front cu 25 % pentru fiecare fatada
-----------------	---	---	----------------------	---

- Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;
- Pentru locuințe colective mici cu P, P+1+2 niveluri se consideră construibilă parcela cu suprafața minimă de 1000,0 mp;

Articolul 5 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

L2a - Se va respecta caracterul general al străzii respective de amplasare din Zona Construită Protejată ;

- Clădirile vor fi dispuse pe aliniament sau se vor retrage de la aliniament conform situației existente dar nu mai puțin de 4,0 metri pe străzi de categoria III și 5,0 metri pe străzi de categoria II și I cu respectarea condiției să nu rămână vizibile calcanele de pe parcelele adiacente ;
- Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente, inclusiv în cazul clădirilor înșiruite sau covor;
- Garajele se vor retrage cu minimum 5,0 metri de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui al doilea autoturism;
- Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25,0 metri, cu excepția edificatelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii/pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată nu va depăși 15,0 mp;

Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

L2a - În regim izolat clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă , în punctul cel mai înalt față de teren , dar nu mai puțin de 3,0 metri pentru locuințe individuale și 5,0 m pentru locuințe colective; ;

- În regim grupat clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0 metri pentru locuințe individuale și 5,0 m pentru locuințe colective; în cazul

În care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;

- În regim continuu clădirea construită înșiruit se va dispune cu calcane având o adâncime de maxim 15,0 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția clădirilor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;
- În cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0 metri; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate teritorială de referință având regim de construire discontinuu;
- Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,0 metri; în situația în care modul de ocupare a laturii posterioare a parcelei constituie un specific al zonei, se va conserva acest mod de construire; regimul de construire detaliat pentru ocuparea laturii din spate a parcelelor va fi reglementat prin PUZCP;
- Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,5 metri;
- Garajele se vor retrage cu cel puțin 5,0 metri față de limita posterioară a parcelei;
- Prin PUZCP se vor identifica și detalia, după caz, pentru această subzonă contextul urban unitar de amplasare a clădirilor în raport cu limitele parcelelor, altul decât cel stabilit de prezentul Regulament ce va permite inserția locuințelor individuale și a anexelor gospodărești în cadrul unui fond construit preexistent conținut într-un context urban unitar diferit de cel stabilit de prezentul Regulament; până la aprobarea PUZCP, inserția locuințelor individuale și a anexelor gospodărești, în cadrul unui fond construit preexistent conținut într-un context urban unitar diferit de cel stabilit în prezentul Regulament se permite în baza unui studiu de inserție întocmit de un urbanist atestat, cu acordul vecinilor față de care se propune reducerea distanțelor, cu avizul CTATU și cu respectarea tuturor prevederilor legislației în vigoare;
- Pentru loturile care au sub 1000 mp sau deschiderea sub 15 m retragerile se vor implementa conform Cod Civil;

Articolul 7 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

L2a – Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea măsurată la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5,0 metri;

Articolul 8 – Circulații și accese

L2a – Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile, realizate de preferință din materiale naturale;

Articolul 9 – Staționarea autovehiculelor

L2a - Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; în același timp parcajele/garajele se pot amplasa pe terenuri ce aparțin proprietarilor/ (domeniului public) pe o rază de max.150,0 metri față de cea mai îndepărtată locuință deservită;

- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte;
- Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri;
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei la prezentul Regulament cu aplicarea unei diminuări de 10% pentru toate tipurile de activități admise;

Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă

L2a - Înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2(10,0 metri la cornișă);

- Se admit depășiri de 1,0 -2,0 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat sau înșiruit;

Articolul 11 – Aspectul exterior al clădirilor

L2a - Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I;

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă;
- Aspectul noilor cladiri sau al intervențiilor asupra clădirilor existente se va subordona realizării unei continuități de scară arhitecturală, materiale și tratare a fațadelor cu Zona Construită Protejată din care acestea fac parte ;
- Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire); se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;
- Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit;
- Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă;
- Cornișele vor fi de tip urban;
- Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă utilizarea lemnului multistrat;
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice; se interzice folosirea culorilor saturate, stridente sau strălucitoare , la toate elementele construcției;
- Se interzic imitații de materiale , folosirea improprie a materialelor ,a azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

Articolul 12 – Condiții de echipare edilitară

L2a - Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu de fibre optice;

- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc);

- Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public amplasat conform normelor sanitare;

Articolul 13 – Spații libere și spații plantate

L2a - Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă, amenajate peisager și plantate în proporție de 60%;

- Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă/spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi;
- Pe terenul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; în acest sens se vor utiliza îmbrăcăminti permeabile;
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor;
- Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;

Articolul 14 – Împrejmuiri

L2a - Tratatul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă;

- Spre spațiul public alinimentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire; prin documentații de urbanism se poate stabili neînchiderea alinimentelor cu împrejmuiți; în acest caz măsura se va aplica în mod obligatoriu unitar, în întreg spațiul operațiunii urbanistice;
- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 0,30 metri și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, de preferință dublată de gard viu;
- Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 1,80 metri și cea minimă de 1,50 metri; împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii;

- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 metri înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. - Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;
- Se impune obligativitatea construirii împrejmuirilor care să aibă un caracter cât mai deschis din punct de vedere vizual, lăsând o comunicare directă între curte și stradă. Se vor păstra, întreține și proiecta noi împrejmuiri realizate din materiale locale, specifice, precum piatra naturală, lespezile, lemnul, nuielele, cărămida. Paleta cromatică folosită va fi una cât mai naturală, în corelare cu ansamblul cromatic folosit pentru construcțiile din gospodărie. Se vor evita gardurile prea înalte sau opace, care blochează vizibilitatea înspre și dinspre stradă; Astfel, terenurile pentru locuințe vor fi separate față de stradă cu împrejmuire semi-transparentă, cu un soclu opac de 60 cm și restul din material transparent până la 2,00 m (se impune utilizarea lemnului pentru realizarea împrejmuirilor la stradă); împrejmuirile laterale și posterioare vor fi opace;
- Terenurile pentru funcțiunile complementare pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii, iar zonele de retragere pot fi amenajate ca spații verzi, scuaruri, piațete, în cazul construcțiilor publice sau pentru restaurant, cafenele, pentru construcțiile comerciale;
- Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii, iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.
- În interiorul gospodăriilor tradiționale, este de evitat fragmentarea spațiului central în zone distincte prin garduri care îngreunează flexibilitatea generală a spațiilor.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 15– Procent maxim de ocupare a terenului

L1a –POTmax =35 %

Articolul 16– Coeficient maxim de utilizare a terenului

L1a - CUTmax =0,6(P+1)

- CUTmax =0,9(P+2)

L2b – Subzona locuințelor individuale si colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire preponderent discontinuu situate in afara zonei centrale

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

L2b - Sunt admise următoarele funcțiuni:

- Locuințe individuale mici cu maximum P+2 niveluri în regim de construire izolat, cuplat, înșiruit, covor;
- Locuințe colective mici cu P, P+1÷2 niveluri, care conțin maximum 10 apartamente pentru fiecare clădire propusă (unitate de locuit) și maximum un apartament pentru fiecare 100,0 mp de teren din operațiunea urbanistică propusă
- Activități destinate turismului cu maximum 8 apartamente sau echivalent;
- În funcție de condițiile topografice, geotehnice se pot realiza construcții terasate, în cascadă;
- Echipamente publice de nivel rezidențial;
- Instituții și servicii de interes public;
- Activități economice cu caracter terțiar compatibile cu locuirea de mica densitate;
- Spații libere și plantate (scuar, grădina publică cu acces nelimitat);

Articolul 2 - Utilizări admise cu conditionari

L2b - Se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei rezultată din utilizarea spațiului disponibil rezolvată de preferință în volumul podului existent;

- Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu următoarele condiții:
- activitățile economice cu caracter terțiar (spațiile comerciale) să nu depășească 200,0 mp ADC, să nu genereze transporturi grele sau alte disfuncții pentru vecinătăți;
- pentru serviciile profesionale sau manufacturiere desfășurate în paralel cu funcțiunea de locuire în spații închise suprafața utilă să nu depășească 100,0 mp, să implice max.5 persoane, să nu producă disfuncții pentru vecinătăți;
- pentru serviciile de interes public, de preferință destinate locuitorilor zonei, suprafața utilă să nu depășească 100,0 mp și să implice max.5 persoane, să se desfășoare numai în spații închise, să nu producă disfuncții pentru vecinătăți;

- pentru funcțiunile complementare compatibile cu locuirea se va obține acordul vecinilor;
- în cazul locuințelor colective (semicolective) aceste funcțiuni se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, spre stradă, cu acces separat;
- funcțiunile complementare locuirii vor fi dispuse de preferință adiacent arterelor de circulație mai importante sau la intersecții și se va considera că au o arie de deservire de 250,0 metri;

Articolul 3 - Utilizări interzise

L2b - Se interzic următoarele tipuri de activitati si de lucrari:

- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafețele descrise mai sus, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Depozitare en-gros;
- Depozitarea materialelor refolosibile;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Autobaze și stații de întreținere auto;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR

Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

L2b - Pentru locuințe individuale cu P, P+1÷2 niveluri se considera construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- Dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minima in cazul concesiarii terenului		Dimensiune minima in alte zone	
	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)
Continuu	150	8	150	8
Grupat	200	12	250	12
Izolat	200	12	350	14
Parcela pe colt	-	-	Reducere cu 50 mp	Reducere front cu 25 % pentru fiecare fatada

- Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;
- Pentru locuințe colective mici cu P, P+1÷2 niveluri se consideră construibilă parcela cu suprafața minimă de 1000,0 mp;

Articolul 5 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

L2b - Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4,0 metri pe străzi de categoria III și minim 5,0 metri pe străzi de categoria II și I;

- Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente, inclusiv în cazul clădirilor înșiruite sau covor;

- Garajele se vor retrage cu minimum 5,0 metri de la aliniament, pentru a permite parcare în fața a unui al doilea autoturism;
- Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25,0 metri, cu excepția edificatelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filegorii/pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată nu va depăși 15,0 mp;

Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

L2b - În regim izolat clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0 metri pentru locuințe individuale și 5,0 m pentru locuințe colective;

- În regim grupat clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0 metri pentru locuințe individuale și 5,0 m pentru locuințe colective;
- În cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- În regim continuu clădirea construită înșiruit se va dispune cu calcane având o adâncime de maxim 15,0 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția clădirilor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;
- Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,0 metri;
- În cazul loturilor puțin adânci se accepta poziționarea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită exista deja calcanul unei clădiri principale de locuit iar adosarea respecta înălțimea și lățimea acestui calcan, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje;
- Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,5 metri;
- Garajele se vor retrage cu cel puțin 5,0 metri față de limita posterioară a parcelei;
- În cazul inserției locuințelor individuale și a anexelor gospodărești în cadrul unui fond construit preexistent, în cazul identificării unui context urban unitar (existent pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate, situate în același front cu parcela în cauză) de amplasare a clădirilor în raport cu limitele parcelelor, diferit de cele stabilite în prezentul

Regulament, se permite preluarea acestuia în baza unui studiu de inserție întocmit de un urbanist atestat, cu acordul vecinilor față de care se propune reucerea distanțelor, cu avizul CTATU și cu respectarea tuturor prevederilor legislației în vigoare;

Articolul 7 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

L2b – Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea măsurată la cornișa a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5,0 metri;

Articolul 8 – Circulații și accese

L2b – Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelor se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile, realizate de preferință din materiale naturale;

Articolul 9 – Staționarea autovehiculelor

L2b - Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; în același timp parcajele/garajele se pot amplasa pe terenuri ce aparțin proprietarilor/ (domeniului public) pe o rază de max.150,0 metri față de cea mai îndepărtată locuință deservită;

- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte;
- Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri;
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei la prezentul Regulament;

Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă

L2b - Înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2(10,0 metri la cornișă) -3 niveluri supraterane;

- În situația amplasamentelor situate în zone de versanți ,pentru adaptarea la teren se admite în plus un demisol destinat garajelor sau funcțiunilor conexe, nu locuirii;

- Se admit depășiri de 1,0 -2,0 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat sau înșiruit;

Articolul 11 – Aspectul exterior al clădirilor

L2b - Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I;

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă;
- Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire); se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;
- Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit;
- Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă;
- Cornișele vor fi de tip urban;
- Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă utilizarea lemnului multistrat;
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice; se interzice folosirea culorilor saturate, stridente sau strălucitoare, la toate elementele construcției;
- Se interzic imitații de materiale, folosirea improprie a materialelor, a azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

Articolul 12 – Condiții de echipare edilitară

L2b - Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu de fibre optice;

- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

- Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurime;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc);
- Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public amplasat conform normelor sanitare;

Articolul 13 – Spații libere și spații plantate

L2b - Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă, amenajate peisager și plantate în proporție de 60%;

- Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă/spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi;
- Pe terenul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; în acest sens se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile;
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor;
- Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
- În zonele de versanți se vor planta specii de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor;

Articolul 14 – Împrejurimi

L2b - Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă;

- Spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejurime; prin documentații de urbanism se poate stabili neînchiderea aliniamentelor cu împrejurimi; în acest caz măsura se va aplica în mod obligatoriu unitar, în întreg spațiul operațiunii urbanistice;

- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 0,30 metri și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, de preferință dublată de gard viu;
- Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80 metri și cea minimă de 1,50 metri; împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii;
- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 metri înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. - Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;
- Se impune obligativitatea construirii împrejmuirilor care să aibă un caracter cât mai deschis din punct de vedere vizual, lăsând o comunicare directă între curte și stradă. Se vor păstra, întreține și proiecta noi împrejmuiri realizate din materiale locale, specifice, precum piatra naturală, lespezile, lemnul, nuielele, cărămida. Paleta cromatică folosită va fi una cât mai naturală, în corelare cu ansamblul cromatic folosit pentru construcțiile din gospodărie. Se vor evita gardurile prea înalte sau opace, care blochează vizibilitatea înspre și dinspre stradă; Astfel, terenurile pentru locuințe vor fi separate față de stradă cu împrejmuire semi-transparentă, cu un soclu opac de 60 cm și restul din material transparent până la 2,00 m (se impune utilizarea lemnului pentru realizarea împrejmuirilor la stradă); împrejmuirile laterale și posterioare vor fi opace;
- Terenurile pentru funcțiunile complementare pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii, iar zonele de retragere pot fi amenajate ca spații verzi, scuaruri, piațete, în cazul construcțiilor publice sau pentru restaurant, cafenele, pentru construcțiile comerciale;
- Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii, iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.
- În interiorul gospodăriilor tradiționale, este de evitat fragmentarea spațiului central în zone distincte prin garduri care îngreșesc flexibilitatea generală a spațiilor.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 15– Procent maxim de ocupare a terenului

L1b –POT_{max} =35 %

Articolul 16– Coeficient maxim de utilizare a terenului

L1b - CUT_{max} =0,6(P+1)

- CUT_{max} =0,9(P+2)

L2c – Subzona locuintelor individuale si colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu, continuu (insiruite sau covor) sau grupate (cuplat), situate in noile extinderi

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

L2c - Sunt admise următoarele funcțiuni:

- Locuințe individuale mici cu maximum P+2 niveluri în regim de construire izolat, cuplat, înșiruit, covor;
- Locuințe colective mici cu P, P+1÷2 niveluri, care conțin maximum 10 apartamente pentru fiecare clădire propusă (unitate de locuit) și maximum un apartament pentru fiecare 100,0 mp de teren din operațiunea urbanistică propusă;
- Activități destinate turismului cu maximum 8 apartamente sau echivalent;
- În funcție de condițiile topografice, geotehnice se pot realiza construcții terasate, în cascadă;
- Echipamente publice de nivel rezidențial;
- Instituții și servicii de interes public;
- Activități economice cu caracter terțiar compatibile cu locuirea de mica densitate;
- Spații libere și plantate (scuar, grădina publică cu acces nelimitat);

Articolul 2 - Utilizări admise cu conditionari

L2c - Se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei rezultată din utilizarea spațiului disponibil rezolvată de preferință în volumul podului existent;

- Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu următoarele condiții:
- activitățile economice cu caracter terțiar (spațiile comerciale) să nu depășească 200,0 mp ADC, să nu genereze transporturi grele sau alte disfuncții pentru vecinătăți;
- pentru serviciile profesionale sau manufacturiere desfășurate în paralel cu funcțiunea de locuire în spații închise suprafața utilă să nu depășească 100,0 mp, să implice max.5 persoane, să nu producă disfuncții pentru vecinătăți;
- pentru serviciile de interes public, de preferință destinate locuitorilor zonei, suprafața utilă să nu depășească 100,0 mp și să implice max.5 persoane, să se desfășoare numai în spații închise, să nu producă disfuncții pentru vecinătăți;

- pentru funcțiunile complementare compatibile cu locuirea se va obține acordul vecinilor;
- în cazul locuințelor colective (semicolective) aceste funcțiuni se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, spre stradă, cu acces separat;
- funcțiunile complementare locuirii vor fi dispuse de preferință adiacent arterelor de circulație mai importante sau la intersecții și se va considera că au o arie de deservire de 250,0 metri; Pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate /în cascadă;

Articolul 3 - Utilizări interzise

L2c - Se interzic următoarele tipuri de activitati si de lucrari:

- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafețele descrise mai sus, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Depozitare en-gros;
- Depozitarea materialelor refofosibile;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Autobaze și stații de întreținere auto;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR

Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

L2c - Pentru locuințe individuale cu P, P+1÷2 niveluri se considera construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- Dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minima in cazul concesiarii terenului		Dimensiune minima in alte zone	
	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)
Continuu	150	8	150	8
Grupat	200	12	250	12
Izolat	200	12	350	14
Parcela pe colt	-	-	Reducere cu 50 mp	Reducere front cu 25 % pentru fiecare fatada

- Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;
- Pentru locuințe colective mici cu P, P+1÷2 niveluri se consideră construibilă parcela cu suprafața minimă de 1000,0 mp;

Articolul 5 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

L2c - Clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 5,0 m pentru a permite în acest spațiu parcare a unui autoturism în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de fațada fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție;

- În cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate);
- Garajele se vor retrage cu minimum 5,0 metri de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui al doilea autoturism;
- Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25,0 metri, cu excepția edificatelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii/pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată nu va depăși 15,0 mp;

Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

L2c - În regim izolat clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă , în punctul cel mai înalt față de teren , dar nu mai puțin de 3,0 metri pentru locuințe individuale și 5,0 m pentru locuințe colective;;

- În regim grupat clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0 metri pentru locuințe individuale și 5,0 m pentru locuințe colective; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- În regim continuu clădirea construită înșiruit se va dispune cu calcane având o adâncime de maxim 15,0 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția clădirilor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;
- În cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0 metri; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate teritorială de referință având regim de construire discontinuu;
- Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,0 metri;
- Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,5 metri;
- Garajele se vor retrage cu cel puțin 5,0 metri față de limita posterioară a parcelei;

- În cazul inserției locuințelor individuale și a anexelor gospodărești în cadrul unui fond construit preexistent, în cazul identificării unui context urban unitar (existent pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate, situate în același front cu parcela în cauză) de amplasare a clădirilor în raport cu limitele parcelelor, diferit de cele stabilite în prezentul Regulament, se permite preluarea acestuia în baza unui studiu de inserție întocmit de un urbanist atestat, cu acordul vecinilor față de care se propune reucerea distanțelor, cu avizul CTATU și cu respectarea tuturor prevederilor legislației în vigoare;

Articolul 7 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

L2c – Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea măsurată la cornișa a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5,0 metri;

Articolul 8 – Circulații și accese

L2c – Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile, realizate de preferință din materiale naturale;

Articolul 9 – Staționarea autovehiculelor

L2c - Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; în același timp parcajele/garajele se pot amplasa pe terenuri ce aparțin proprietarilor/ (domeniului public) pe o rază de max.150,0 metri față de cea mai îndepărtată locuință deservită;

- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte;
- Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri;
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei la prezentul Regulament;

Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă

L2c - Înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10,0 metri) -3 niveluri supraterane;

- În situația amplasamentelor situate în zone de versanți ,pentru adaptarea la teren se admite în plus un demisol destinat garajelor sau funcțiunilor conexe, nu locuirii;
- Se admit depășiri de 1,0 -2,0 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat sau înșiruit;

Articolul 11 – Aspectul exterior al clădirilor

L2c - Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I;

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă;
- Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire); se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;
- Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit;
- Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă;
- Cornișele vor fi de tip urban;
- Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă utilizarea lemnului multistrat;
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice; se interzice folosirea culorilor saturate, stridente sau strălucitoare , la toate elementele construcției;
- Se interzic imitații de materiale , folosirea improprie a materialelor ,a azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

Articolul 12 – Condiții de echipare edilitară

L2c - Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu de fibre optice pe cheltuiala proprie;

- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurime;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc);
- Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public amplasat conform normelor sanitare;

**Nota :*

Autorizarea constructiilor este conditionata de asigurarea pe cheltuiala proprie a utilitatilor

Articolul 13 – Spații libere și spații plantate

L2c - Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă, amenajate peisager și plantate în proporție de 60%;

- Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă/spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi;
- Pe terenul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; în acest sens se vor utiliza îmbrăcăminti permeabile;
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor;
- Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;

- În zonele de versanți se vor planta specii de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor;

Articolul 14 – Împrejmuiri

L2c - Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă;

- Spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire; prin documentații de urbanism se poate stabili neînchiderea aliniamentelor cu împrejmuiri; în acest caz măsura se va aplica în mod obligatoriu unitar, în întreg spațiul operațiunii urbanistice;
- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 0,30 metri și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, de preferință dublată de gard viu;
- Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80 metri și cea minimă de 1,50 metri; împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii;
- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 metri înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. - Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietăți private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;
- Se impune obligativitatea construirii împrejmuirilor care să aibă un caracter cât mai deschis din punct de vedere vizual, lăsând o comunicare directă între curte și stradă. Se vor păstra, întreține și proiecta noi împrejmuiri realizate din materiale locale, specifice, precum piatra naturală, lespezile, lemnul, nuielele, cărămida. Paleta cromatică folosită va fi una cât mai naturală, în corelare cu ansamblul cromatic folosit pentru construcțiile din gospodărie. Se vor evita gardurile prea înalte sau opace, care blochează vizibilitatea înspre și dinspre stradă; Astfel, terenurile pentru locuințe vor fi separate față de stradă cu împrejmuire semi-transparentă, cu un soclu opac de 60 cm și restul din material transparent până la 2,00 m (se impune utilizarea lemnului pentru realizarea împrejmuirilor la stradă); împrejmuirile laterale și posterioare vor fi opace;
- Terenurile pentru funcțiunile complementare pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii, iar zonele de retragere pot fi amenajate ca spații verzi, scuaruri, piațete, în cazul construcțiilor publice sau pentru restaurant, cafenele, pentru construcțiile comerciale;

- Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii, iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.
- În interiorul gospodăriilor tradiționale, este de evitat fragmentarea spațiului central în zone distincte prin garduri care îngădesc flexibilitatea generală a spațiilor.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 15– Procent maxim de ocupare a terenului

L1c – $POT_{max} = 35\%$

Articolul 16– Coeficient maxim de utilizare a terenului

L1c - $CUT_{max} = 0,6(P+1)$

- $CUT_{max} = 0,9(P+2)$

L2d – Zona locuintelor individuale, cu regim de inaltime P, P+M, P+1, situate pe versati slab construiti

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

L2d - Sunt admise următoarele funcțiuni:

- Funcțiunea de locuire, în condiții de densitate redusă și cu limitarea regimului de înălțime;
- Anexe, garaje, pavilioane de grădină, amenajări exterioare aferente locuințelor ;
- Echipamente publice de nivel rezidențial, de capacitate adaptată și conformare adecvată contextului de amplasare;
- Spații libere plantate aferente acestei zone;

Articolul 2 - Utilizări admise cu conditionari

L2d - Nu se va construi pe pante mai mari de 5% în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice aprofundate și lucrări speciale de consolidare;

- Pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice aprofundate și studii de stabilitate ale versanților în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de consolidare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, inclusiv a celor terasate;
- Regimul de construire va fi numai izolat;
- Se va asigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor;
- Lungimea maximă recomandată în plan a laturilor clădirii nu va depăși 15,0 metri;
- Raportul dintre dimensiunile laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1,0;
- Înălțimea maximă recomandată este P+1 (două niveluri supraterane);
- Se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și îmbrăcăminte impermeabile sub 30%;
- Plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului;
- Se admite mansardarea clădirilor parter existente cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei rezultată din utilizarea spațiului disponibil ,strict în volumul podului existent;

- Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200,0 mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții stradale unde se considera că au o arie de deservire de 250,0 metri;
- Se admite utilizarea terenului pentru plantații de arbori fructiferi, vița de vie
- Instalații exterioare (panouri fotovoltaice solare, pompe de căldură, etc) cu condiția să aibă vizibilitate redusă de pe domeniul public și să nu producă disfuncții de nici un fel vecinătăților;

Articolul 3 - Utilizări interzise

L2d - Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafețele descrise mai sus, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit de funcționare după orele 22,00, produc poluare;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Depozitare en-gros;
- Depozitarea materialelor refozabile;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Autobaze și stații de întreținere auto;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice; -Orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR

Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

L2d - Parcela se considera construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții: - ținându-se seama de dimensiunea maximă recomandată a clădirii de 15,0 x 15,0 metri (225,0 mp) și de limitarea mineralizării și acoperirii cu construcții a parcelei la maxim 30% (ceea ce, adaugă la suprafața construită a locuinței încă circa 80,0 mp pentru garaj, trotuare de gardă, accese, curte pavată);

- parcela are suprafața minimă de 800,0 mp și un front la stradă de minim 14,0 metri;
- adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea;

Articolul 5 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

L2d - Clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 4,0 metri;

- Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza egal față de ambele aliniamente;
- Garajele se vor retrage cu minimum 5,0 metri de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui al doilea autoturism;

Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

L2d - Clădirile vor fi dispuse exclusiv în regim izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,0 m;

- Se interzice dispunerea clădirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate;
- Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,0 metri;
- În cazul inserției locuințelor individuale și a anexelor gospodărești în cadrul unui fond construit preexistent, în cazul identificării unui context urban unitar (existent pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate, situate în același front cu parcela în cauză) de amplasare a clădirilor în raport cu limitele parcelelor, diferit de cele stabilite în prezentul Regulament, se permite preluarea acestuia în baza unui studiu de inserție întocmit de un urbanist atestat, cu acordul vecinilor față de care se propune reucerea distanțelor, cu avizul CTATU și cu respectarea tuturor prevederilor legislației în vigoare;

Articolul 7 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

L2d – Distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișa a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 6,0 metri;

Articolul 8 – Circulații și accese

L2d – Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- În situațiile în care nu există accese carosabile pe parcelă, acestea pot fi create; pe o parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil; accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3,5 metri;
- Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile tradiționale pentru zonă;

Articolul 9 – Staționarea autovehiculelor

L2d - Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte;
- Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente alinamentului/alinerii, destinate amplasării construcțiilor;
- Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri;
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei la prezentul Regulament;

Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă

L2d - Înălțimea maximă admisibilă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișă este $P+1(7,0\text{ metri})(D+P;D+P+M)$;

- Înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 7,0 metri cu centrul pe linia cornișei;

- Înălțimea anexelor lipite de limita de proprietate nu vor depăși înălțimea maximă admisă a împrejuririi (2,20 metri);

Articolul 11 – Aspectul exterior al clădirilor

L2d - Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I;

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă;
- Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire); se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice; pentru corpurile de clădire destinate activităților agricole, manufacturiere sau de mică producție expresia arhitecturală va fi specifică acestora;
- Se vor evidenția/diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi;
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice; se interzice folosirea culorilor saturate, stridente sau strălucitoare, la toate elementele construcției;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;

Articolul 12 – Condiții de echipare edilitară

L2d - Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu de fibre optice pe cheltuiala proprie;

- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurime;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc);

- Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public amplasat conform normelor sanitare;

**Nota :*

Autorizarea constructiilor este conditionata de asigurarea pe cheltuiala proprie a utilitatilor

Articolul 13 – Spații libere și spații plantate

L2d - Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă, amenajate peisager și plantate în proporție de 60%;

- Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă/spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi;
- Pe terenul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; în acest sens se vor utiliza îmbrăcăminti permeabile;
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor;
- Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
- În zonele de versanți se vor planta specii de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor;

Articolul 14 – Împrejurii

L2d - Se va menține caracterul existent al împrejuririlor astfel:

- tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă;
- împrejuririle orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 0,30 metri, o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, de preferință dublată de gard viu;

- Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80 metri și cea minimă de 1,50 metri; împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii;
- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 metri înălțime și vor fi de tip transparent sau opac;
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei; - Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;
- Se impune obligativitatea construirii împrejmuirilor care să aibă un caracter cât mai deschis din punct de vedere vizual, lăsând o comunicare directă între curte și stradă. Se vor păstra, întreține și proiecta noi împrejmuiri realizate din materiale locale, specifice, precum piatra naturală, lespezile, lemnul, nuielele, cărămida. Paleta cromatică folosită va fi una cât mai naturală, în corelare cu ansamblul cromatic folosit pentru construcțiile din gospodărie. Se vor evita gardurile prea înalte sau opace, care blochează vizibilitatea înspre și dinspre stradă; Astfel, terenurile pentru locuințe vor fi separate față de stradă cu împrejmuire semi-transparentă, cu un soclu opac de 60 cm și restul din material transparent până la 2,00 m (se impune utilizarea lemnului pentru realizarea împrejmuirilor la stradă); împrejmuirile laterale și posterioare vor fi opace;
- În interiorul gospodăriilor tradiționale, este de evitat fragmentarea spațiului central în zone distincte prin garduri care îngredesc flexibilitatea generală a spațiilor.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 15– Procent maxim de ocupare a terenului

L1d –POTmax =20 %

Articolul 16– Coeficient maxim de utilizare a terenului

L1d - CUTmax =0,3(D+P)

- CUTmax =0,5(P+1)

UTR M – Zona mixta

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Zona centrala se caracterizeaza printr-o mare flexibilitate in acceptarea diferitelor functiuni de interes general si public, formand in mod continuu linearitati comerciale si de servicii de-a lungul arterelor principale din aria cuprinsa in inelul principal de circulatie si segmente de linearitati formate din diverse categorii de activitati comerciale, servicii si de productie concreta si abstracta, in lungul principalelor artere de penetratie in teritoriul intravilan si al inelelor exterioare de circulatie.

Valoarea deosebita a zonei consta in existenta intr-un perimetru usor de parcurs pietonal a unor areale apartinand diferitelor perioade istorice care sunt suficient de ample pentru a conferi imagini coerente bine definite pentru anumite etape de dezvoltare urbanistica si de rezonanta la principalele curente ale arhitecturii vernaculare locale. Regulamentul urmareste pastrarea caracterului si particularitatilor fiecaruia dintre segmentele caracteristice ale cadrului construit, in scopul mentinerii diversitatii si accentuarii prestigiului cultural al zonei centrale.

In vederea autorizarii cladirilor noi cu functiuni care se incadreaza in specificul zonei, este necesara elaborarea si aprobarea unor documentatii de urbanism PUD / P.U.Z. cu ilustrarea modului de insertie volumetrica in cadrul arhitectural – urbanistic existent. De asemenea, se permite completarea fronturilor existente cu spatii comerciale si servicii, cu conditia elaborarii unor Planuri Urbanistice Zonale care sa precizeze, in lungul anumitor artere constituite – pe masura ce apare un interes in acest sens -: (a) localizarea si gabaritul noilor insertii, (b) modul de asigurare a coerenței si calitatii imaginii locale, (c) conditiile de asigurare a cerintelor functionale, a celor de mentinere a vegetatiei existente, a acceselor carosabile si pietonale catre interiorul zonei, precum si (d) modul de asigurare a intimitatii locuintelor din proximitate.

Zona se compune din urmatoarele subzone/unitati teritoriale de referinta:

M1 – SUBZONA INDUSTRIE SI DEPOZITARE

M2 – SUBZONA MIXTA LOCUINTE SI SERVICII

M3– SUBZONA MIXTA LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

M1 - sunt admise următoarele utilizări: activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren.

M2 + M3 - sunt admise următoarele utilizări: institutii, servicii si echipamente publice de nivel municipal, sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale; servicii sociale, colective si personale; sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.; lacasuri de cult; comert cu amanuntul; activitati manufacturiere; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agentii de turism; restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.; sport si recreere in spatii acoperite; parcaje la sol si multietajate; spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spatii plantate - scuaruri; locuinte cu partiu obisnuit; locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii libere.

- echipamente publice la nivel rezidentiale si de cartier: crese, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice;
- bibliotecă / mediatecă;
- spații sociale și medicale pentru invatamanat;
- spații acoperite și descoperite pentru sport de recreere si sport de performanta, inclusiv bazine de inot.
- spații pentru cercetare, independente sau grupate cu învățământul superior;
- săli de conferințe de diferite capacități cu serviciile anexe;
- birouri proprii serviciilor legate de funcționarea centrului;
- săli de expoziție;
- centre de informare;
- centru de formare-informare cuprinzând o grupare de săli de seminarii și conferințe;
- parcaje multietajate, subterane si la sol;
- pavilioane de expoziție, platforme de expunere, birouri, ateliere tehnice si ateliere dedicate pentru activitati de tip workshop ori pentru activitati specifice.

Articolul 2 - Utilizări admise cu conditionari

M1 - terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi rezervate activităților productive și de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru materia primă și produse;

- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani;
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
- se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:
- birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:
- birouri profesionale sau de afaceri;
- servicii pentru afaceri;
- instituții financiare sau bancare;
- poștă și telecomunicații
- activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:
- producție manufacturieră;
- birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
- activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate;
- în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor permanente de poluare sau contaminare a solului.

M2 + M3 - cladirile vor avea la parterul orientat spre strada si spre traseele pietonale

- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

- in zonele existente se admite conversia locuintelor in alte functiuni, cu conditia mentinerii ponderii locuintelor in proportie de minim 30 % din ADC;
- Pentru constructii tip duplex suprafata aferenta fiecarui apartament sa fie de minim 250 mp.

Articolul 3 - Utilizări interzise

M1 - se interzice localizarea activitatilor poluante si care reprezinta risc tehnologic;

M2 + M3 - se interzic urmatoarele utilizari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR

Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

M1 - pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 1.000 mp și un front minim la stradă de 20,00 m. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc)

M2 + M3 - cu urmatoarele conditionari pentru subzona mixta din lungul principalelor artere de circulatie si pentru zona de extindere :

- in cazul constructiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1.000 mp, cu un front la strada de minim 20,00 metri;
- pentru celelalte categorii de functiuni, se recomanda lotizarea terenului in parcele avand minim 250 mp si un front la strada de minim 8,00 metri, in cazul constructiilor insiruite dintre doua calcane laterale si de minim 12,00 metri in cazul constructiilor

cuplate la un calcan lateral sau independente; raportul între laturile parcelei nu va depăși 1/3;

- în cazul parcelarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de 150 mp; parcelele sub 150 mp pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente.
- terenul liber dintre construcțiile existente care nu respectă suprafețele agreate pe care se poate realiza inserția unor clădiri comerciale se va delimita printr-un P.U.Z. elaborat pentru tot tronsonul străzii pentru construcții amplasate pe arterele majore sau PUD pentru cele amplasate pe străzi secundare, prin care se va asigura coerența cadrului construit, respectarea distanțelor minime față de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carosabile și pietonale existente, conservarea arborilor existenți.

Articolul 5 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

M1 - Prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrale și interioare, ele vor fi însă obligatoriu cel puțin de 3,00 m;

- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim 12,00 m pe străzi de categoria a II-a și de 6,00 m pe străzi de categoria a III-a.

M2+ M3 - echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 3,00 m sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente:

- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12,00 m pe străzi de categoria I, a II-a și de 6,00 m pe străzi de categoria a III-a.
- clădirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20,00 m (aliniament posterior).

M2 + M3 - construcțiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului străzii cu următoarele condiții:

- în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea dominantă pe stradă, instituită prin regulamentele anterioare, evidențiată prin clădiri mai noi și în stare bună;

- in cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie dispusa pe aliniament, iar pe cealalta latura cu o constructie in stare buna retrasa de la aliniament, noua cladire va fi dispusa pe aliniament, dar se va racorda la alinierea retrasa, pentru a nu evidentia un calcan;
- in cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie retrasa de la aliniament, iar pe cealalta latura cu o constructie neviabila iar caracterul strazii indica tendinta cladirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, de minim 3,00 m, noua cladire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;
- in cazul unei parcele de colt situata intr-o intersectie constituita pe celelalte colturi cu 1-3 cladiri avand colturile tesite conform regulamentelor anterioare, aliniamentul va prelua dimensiunea existenta a tesiturii.
- la intersectiile dintre strazi aliniamentul sa fie respectat la strada predominanta;
- Cladirile ce vor avea ca destinatie spatii comerciale vor fi construite cu retragere de cel putin 1,50 m fata de aliniamentul stradal.

Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

M1 - conform următoarelor condiționări:

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6,00 m;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 m de la nivelul solului;
- in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa si avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi principale, noua cladire se poate alipi de calcanul existent (daca exista acordul autentic al partilor) sau nu, iar fata de limita opusa se va retrage la o distanta minima de 60 cm fata de limita de hotar (daca nu exista deschideri de usa sau fereastră), iar peretele sa fie tip calcan. Pentru imobilele care nu se doreste sa fie realizate cu perete tip calcan, distanta minima va fi de 60 cm intre limita de proprietate si streasina. Orice

derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic;

- In cazul in care cladirea se invecineaza pe ambele laturi cu cladiri existente retrase sau nu fata de limitele parcelelor, noua cladire avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi principale, distanta minima va fi de 2.00 m fata de limita de proprietate. Este obligatorie pastrarea unei distante de cel putin 2.00 m intre fondul, ingradit sau neingradit, apartinand proprietarului vecin si balcon (mana curenta a balustrazii) ce ar fi orientate catre acest fond. Orice derogare de la distanta minima a balconului (mana curenta a balustrazii) se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic.
- In cazul in care cladirea se invecineaza pe ambele laturi cu cladiri existente retrase sau nu fata de limitele parcelelor, noua cladire neavand gol de usa sau fereastră ale unor incaperi principale, distanta va fi de 60 cm fata de linia de hotar, iar peretele sa fie tip calcan. Pentru imobilele care nu se doreste sa fie realizate cu perete tip calcan, distanta minima va fi de 60 cm intre limita de proprietate si streasina. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic;
- In cazul ferestrei de lumina (tip nevada sau geam fix mat) poate fi montata fara limita de distanta;
- Distanța minima de la limita de proprietate unde se pot monta goluri de usi si ferestre este de 2,00 m de la peretele finit din dreptul golului pana la limita de hotar.

M2 + M3 - cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, retragerea fata de limitele laterale vor fi de minim jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai puțin de 5,00 m, retragerea fata de limitele posterioare va fi de minim jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai puțin de 6,00 m;

M2 + M3 - cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim 20,00 m de la aliniament;

- Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de minim 2,00 m. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic.
- in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa si avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi principale, noua cladire se poate alipi de calcanul existent (daca exista acordul autentic al partilor) sau nu, iar fata de limita opusa se va retrage la o distanta minima de 60 cm fata de limita de hotar (daca nu exista deschideri de usa sau fereastră), iar peretele sa

fie tip calcan. Pentru imobilele care nu se doreste sa fie realizate cu perete tip calcan, distanta minima va fi de 60 cm intre limita de proprietate si streasina. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic;

- In cazul in care cladirea se invecineaza pe ambele laturi cu cladiri existente retrase sau nu fata de limitele parcelelor, noua cladire avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi principale, distanta minima va fi de 2.00 m fata de limita de proprietate. Este obligatorie pastrarea unei distante de cel putin 2.00 m intre fondul, ingradit sau neingradit, apartinand proprietarului vecin si balcon (mana curenta a balustrazii) ce ar fi orientate catre acest fond. Orice derogare de la distanta minima a balconului (mana curenta a balustrazii) se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic.
- In cazul in care cladirea se invecineaza pe ambele laturi cu cladiri existente retrase sau nu fata de limitele parcelelor, noua cladire neavand gol de usa sau fereastră ale unor incaperi principale, distanta va fi de 60 cm fata de linia de hotar, iar peretele sa fie tip calcan. Pentru imobilele care nu se doreste sa fie realizate cu perete tip calcan, distanta minima va fi de 60 cm intre limita de proprietate si streasina. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic;
- In cazul ferestrei de lumina (tip nevada sau geam fix mat) poate fi montata fara limita de distanta;
- Distanța minima de la limita de proprietate unde se pot monta goluri de usi si ferestre este de 2,00 m de la peretele finit din dreptul golului pana la limita de hotar.
- se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linia de separatie dintre zona mixta si zona rezidentiala, o functiune publica sau o biserica, cazuri in care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere fata de limitele laterale ale parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de 5,00 m;
- distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si posterioare ale parcelei este de minim 10,00 m;
- se recomanda ca, pentru respectarea intimitatii locuintelor, parapetul ferestrelor de pe fatadele laterale ale cladirilor din zona mixta cu alte functiuni decat locuinte care sunt orientate spre locuintele de pe parcelele laterale situate la mai putin de 10,00 m, sa aiba parapetul ferestrelor la minim 1,20 m de la pardoseala incaperilor;
- in cazul cladirilor comerciale si de productie se admite regimul compact de construire cu conditia respectarii celorlalte prevederi ale regulamentului.

Articolul 7 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

M1 – în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se poate alipi de calcanul existent (dacă există acordul autentic al partilor) sau nu, iar fața de limita opusă se va retrage la o distanță minimă de 60 cm față de limita de hotar (dacă nu există deschideri de ușă sau fereastră), iar perețele să fie tip calcan. Pentru imobilele care nu se dorește să fie realizate cu perete tip calcan, distanța minimă va fi de 60 cm între limita de proprietate și streșină. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un înscris autentic;

- În cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase sau nu față de limitele parcelelor, noua clădire având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, distanța minimă va fi de 2.00 m față de limita de proprietate. Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2.00 m între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și balcon (mană curentă a balustrazii) ce ar fi orientate către acest fond. Orice derogare de la distanța minimă a balconului (mană curentă a balustrazii) se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un înscris autentic.
- În cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase sau nu față de limitele parcelelor, noua clădire neavând gol de ușă sau fereastră ale unor încăperi principale, distanța va fi de 60 cm față de linia de hotar, iar perețele să fie tip calcan. Pentru imobilele care nu se dorește să fie realizate cu perete tip calcan, distanța minimă va fi de 60 cm între limita de proprietate și streșină. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un înscris autentic;
- În cazul ferestrei de lumină (tip nevada sau geam fix mat) poate fi montată fără limita de distanță;
- Distanța minimă de la limita de proprietate unde se pot monta goluri de uși și ferestre este de 2,00 m de la perețele finit din dreptul golului până la limita de hotar.
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

M2 + M3 - în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se poate alipi de calcanul existent (dacă există acordul autentic al partilor) sau nu, iar fața de limita opusă se va retrage la o distanță minimă de 60 cm față de limita de hotar (dacă

nu exista deschideri de usa sau fereastră), iar peretele sa fie tip calcan. Pentru imobilele care nu se doreste sa fie realizate cu perete tip calcan, distanta minima va fi de 60 cm intre limita de proprietate si streasina. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic;

- In cazul in care cladirea se invecineaza pe ambele laturi cu cladiri existente retrase sau nu fata de limitele parcelelor, noua cladire avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi principale, distanta minima va fi de 2.00 m fata de limita de proprietate. Este obligatorie pastrarea unei distante de cel putin 2.00 m intre fondul, ingradit sau neingradit, apartinand proprietarului vecin si balcon (mana curenta a balustrazii) ce ar fi orientate catre acest fond. Orice derogare de la distanta minima a balconului (mana curenta a balustrazii) se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic.
- In cazul in care cladirea se invecineaza pe ambele laturi cu cladiri existente retrase sau nu fata de limitele parcelelor, noua cladire neavand gol de usa sau fereastră ale unor incaperi principale, distanta va fi de 60 cm fata de linia de hotar, iar peretele sa fie tip calcan. Pentru imobilele care nu se doreste sa fie realizate cu perete tip calcan, distanta minima va fi de 60 cm intre limita de proprietate si streasina. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic;
- In cazul ferestrei de lumina (tip nevada sau geam fix mat) poate fi montata fara limita de distanta;
- Distanța minima de la limita de proprietate unde se pot monta goluri de usi si ferestre este de 2,00 m de la peretele finit din dreptul golului pana la limita de hotar.

Articolul 8 – Circulații și accese

M1 – conform următoarelor condiționări:

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4,00 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- in cazul aleilor de acces se va asigura accese carosabile pentru locatari precum si accese carosabile pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de incendii, dupa cum urmeaza:
- e) se permite infiintarea unor alei semicarosabile in interiorul zonelor parcelat cu o lungime maxima de 25 ml si o latime de minim 4 ml cu conditia ca aceasta alee sa

deserveasca cel mult doua locuinte unifamiliale cu lot propriu, cu parcelare pe un singur rand;

- f) in cazul parcelarilor pe doua randuri, accesele se vor asigura prin alei de deservire locala dupa cum urmeaza:
- cele cu lungime de maxim 30 ml – o singura banda de cel putin 4 ml si trotuar pe o latura (0,75 – 1,00 ml);
- cele cu lungime cuprinse intre 30 m pana la maxim 100 ml, vor avea minim 2 benzi de cel putin 7 ml pana la 12 ml, trotuar pe ambele parti sau supralargiri pentru manevre de intoarcere la capete;
- aleile de deservire ce depasesc 100 ml lungime, vor avea deschidere (latime) de 12 ml
- trotuar pe ambele parti sau supralargiri pentru manevre de intoarcere la capete;
- aleile de deservire ce depasesc 100 ml lungime, vor avea deschidere (latime) de 12 ml,
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice

M2 + M3- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de min 3,00 m latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;

- in cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30,00 m;
- se pot realiza pasaje si curti comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare.
- in cazul aleilor de acces se va asigura accese carosabile pentru locatari precum si accese carosabile pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de incendii, dupa cum urmeaza:
- se permite infiintarea unor alei semicarosabile in interiorul zonelor parcelat cu o lungime maxima de 25 ml si o latime de minim 4 ml cu conditia ca aceasta alee sa deserveasca cel mult doua locuinte unifamiliale cu lot propriu, cu parcelare pe un singur rand;
- in cazul parcelarilor pe doua randuri, accesele se vor asigura prin alei de deservire locala dupa cum urmeaza:

- cele cu lungime de maxim 30 ml – o singura banda de cel puțin 4 ml și trotuar pe o latură (0,75 – 1,00 ml);
- cele cu lungime cuprinse între 30 m până la maxim 100 ml, vor avea minim 2 benzi de cel puțin 7 ml până la 12 ml, trotuar pe ambele părți sau supralargiri pentru manevre de întoarcere la capete;
- aleile de deservire ce depășesc 100 ml lungime, vor avea deschidere (lățime) de 12 ml
- trotuar pe ambele părți sau supralargiri pentru manevre de întoarcere la capete;
- aleile de deservire ce depășesc 100 ml lungime, vor avea deschidere (lățime) de 12 ml,

Articolul 9 – Staționarea autovehiculelor

M1- conform următoarelor condiționări:

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor, se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

M2 + M3 - staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în zona adiacentă la o distanță de maxim 150 m;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate;
- Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea creării unui garaj pentru fiecare lot în parte care se va amplasa pe aliniament (aliniament – linia de demarcație între loturi și proprietatea publică a consiliului local – drum ori linia gardului) sau cu retragere, ori realizarea unei platforme auto;
- Se prevede minim 1 loc de parcare/locuință (în cazul solicitării de dezmembrare a unei clădiri în mai multe apartamente, fiecare apartament are obligația să aibă câte 1 loc de parcare);

- În cazul spațiilor comerciale cu o suprafață de până la 50 mp se va amenaja 1 loc de parcare, iar la spațiile comerciale care depășesc 50 mp pentru fiecare 20 mp în plus se va asigura câte un loc de parcare.

Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă

M1 - se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 12,00 m;

M2+ M3 - în cazul fronturilor continue, atunci când noua construcție depășește ca înălțime o construcție alăturată viabilă, este obligatoriu ca volumul care se înalță peste calcanul existent să fie retras de la limita de proprietate cu minim 3,00 m, pentru a fi tratat ca fațadă laterală;

- pentru construcțiile cuplate la calcanul unei clădiri existente viabile este obligatorie preluarea “conturului” calcanului acesteia în zona vizibilă din domeniul public;
- în cazul racordării între strazi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelunge regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 25,00 m dacă strada are 2 fire de circulație; în cazul în care diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte;

Articolul 11 – Aspectul exterior al clădirilor

M1- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare.
- Aparatele de aer condiționat, contoarele, instalațiile etc. nu vor fi amplasate direct și vizibil pe fațade. Se vor asigura spații dedicate, mascate și integrate în planul fațadei sau, dacă este cazul, acestea vor fi dispuse în balcoane ori în volume arhitecturale special concepute, astfel încât să nu fie perceptibile vizual. Se recomandă evitarea amplasării pe fațadele principale, în special pe cele orientate către stradă.

M2 + M3 - arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește:

- volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scarii, controlul imaginii din toate directiile din care volumul este perceput in relatie cu cadrul construit in care se insereaza, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidentierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrari tehnice, etc.;
- arhitectura fatadelor – armonizarea cu scara strazii ca ritm al liniilor de forta verticale si orizontale si ca frecventa a elementelor–accent, armonizarea cu vecinatatile imediate ca proportii ale elementelor arhitecturale, ca relief al fatadei, ca transparenta a balustradelor balcoanelor si logiilor, etc.;
- materiale de constructie - armonizarea texturii finisajelor cu cea a cladirilor invecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea in caracterul zonei, respectarea materialelor constructiei initiale in caz de refacere si extindere;
- culoare – armonizarea culorii cu arhitectura cladirii, respectarea ambianței cromatice a strazii, sublinierea eventuala a ritmului fatadelor etc.;
- Aparatele de aer conditionat, contoarele, instalatiile etc. nu vor fi amplasate direct si vizibil pe fatade. Se vor asigura spatii dedicate, mascate si integrate in planul fatadei sau, daca este cazul, acestea vor fi dispuse in balcoane ori in volume arhitecturale special concepute, astfel incat sa nu fie perceptibile vizual. Se recomanda evitarea amplasarii pe fatadele principale, in special pe cele orientate catre strada.

Articolul 12 – Condiții de echipare edilitară

M1 + M2 + M3 - toate constructiile noi vor fi racordate la rețelele edilitare publice de apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale;

- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;
- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura evacuarea rapida a apelor meteorice din spatiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare;
- noile cladiri vor fi echipate fie cu o antena colectiva si o rețea de videocomunicatii conform reglementarilor tehnice in vigoare, fie cu un bransament la rețeaua cablata;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telecomunicatii vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea pe fatade a antenelor TV-satelit si a antenelor pentru telefonie mobila.

- cu exceptia telecomunicatiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniti cu grinzi cu zabrele) pe terasele cladirilor care nu sunt tehnice sau industriale;
- Proprietarii aleilor de acces se obliga sa efectueze pe cheltuiala proprie racordarea la utilitati a imobilelor cu acces din alei. De asemenea, acolo unde nevoia o cere, beneficiarul/beneficiarii (proprietarul/proprietarii) se obliga pe cheltuiala proprie sa extinda reseaua existenta (alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale), sa mareasca capacitatea retelei sau sa construiasca noi retele pentru a asigura utilarea locuintelor.
- Proprietarul/proprietarii aleilor de acces se obliga sa realizeze pe cheltuiala lor lucrari de pietruire si asfaltare a aleilor, precum si intretinerea acestora.
- Serviciul Tehnic Investitii din cadrul primariei, prin Compartimentul de Urbanism si Amenajare a Teritoriului, va elibera procesul verbal de receptie la terminarea lucrarilor pentru locuinte cu acces din alei, doar dupa utilarea acestora pe cheltuiala proprietarului/proprietarilor.
- La depunerea documentelor pentru eliberarea certificatului de urbanism, ce se va elibera in vederea autorizatiei de construire, solicitantul, proprietar al terenului, va prezenta o declaratie in forma autentica prin care se va angaja ca pana la receptia finala a constructiei sa amenajeze aleea pe toata lungimea proprietatii sale si sa suporte costul utilitatilor (alimentare cu apa, energie electrica, canalizare si gaze naturale) fara contributia Primariei.

Articolul 13 – Spații libere și spații plantate

M1 - orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al zonei.

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.
- se interzice plantarea pomilor fructiferi in zonele deschise sau in zonele public-private, cum ar fi spatiile verzi interioare, scuarurile si curtile comune, parcare etc.

M2 + M3 - se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,00 m inaltime si diametrul tulpinii peste 15,00 cm; in cazul taierii unui

arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere;

- in gradinile de fatada ale echipamentelor publice minim 40% din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte;
- terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de 1,2 metri inaltime;
- in zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de radacina pot mari sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.
- Se interzice plantarea pomilor fructiferi in zonele deschise sau in zonele public-private, cum ar fi spatiile verzi interioare ale ansamblurilor rezidentiale, scuarurile si curtile comune, parcuri etc.

Articolul 14 – Împrejmuiri

M1 - Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2,00 m, din care un soclu de 0,60 m, și se recomanda sa fie dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50 m distanță cu un al doilea gard transparent de 2,50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;
- Pentru împrejmuirile pe limitele laterale si posterioare (acolo unde sunt proprietati private) cu fundatie si soclu opac este obligatoriu prezentarea acordului autentificat al vecinului/vecinilor.
- In cazul in care se doreste sa se realizeze împrejmuiri pe limitele laterale si posterioare (acolo unde sunt proprietati private), iar gardurile care au fundatie si soclu opac si nu exista posibilitatea de a lua acordul autentificat al/ale vecinului/vecinilor, atunci împrejmuirea va fi retrasa cu 5 cm in interiorul parcelei, dar la documentatia pentru obtinerea autorizatiei de construire trebuie atasat procesul verbal de intarusare realizat de un cadastrist autorizat. In acest caz proprietarul suporta cheltuielile pentru ingradirea proprietatii.
- pe limitele laterale si posterioare gardurile vor fi opace si vor avea inaltimea maxima de 2,60 m; aceasta inaltime permite mascarea fata de vecinatati a garajelor, serelor, etc.

- In cazul imprejmuirilor care se realizeaza spre aleea de acces si exista mai multi proprietari care au drept de servitute, nu se va mai solicita acordul autentificat al celorlalti proprietari.
- Se impune obligativitatea construirii imprejmuirilor care să aibă un caracter cât mai deschis din punct de vedere vizual, lăsând o comunicare directă între curte și stradă. Se vor păstra, întreține și proiecta noi imprejmuiri realizate din materiale locale, specifice, precum piatra naturală, lespezile, lemnul, nuielele, cărămida. Paleta cromatică folosită va fi una cât mai naturală, în corelare cu ansamblul cromatic folosit pentru construcțiile din gospodărie. Se vor evita gardurile prea înalte sau opace, care blochează vizibilitatea înspre și dinspre stradă;
- Se impune separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 2,00 m cu un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă dublată de gard viu, iar spre limitele laterale și posterioare separarea se impune a se realiza cu imprejmuiri opace de maxim 2,00 m;
- Porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

M2 + M3 se va mentine caracterul existent al imprejmuirilor astfel:

- in cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre strada vor avea, conform regulamentelor anterioare, inaltimea de minim 2,00 m din care un soclu opac de 0,60 m, partea superioara fiind transparenta realizata din fier forjat, plasa metalica, lemn sau opac si se recomanda sa fie dublate de gard viu; poate fi autorizata o inaltime diferita in cazul reconstructiei sau restaurarii unei imprejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o imprejmuire existenta;
- stalpii de sustinere in cazul in care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul cladirii principale si al gardurilor alaturate;
- portile se vor armoniza cu imprejmuirea;
- pe limitele laterale si posterioare gardurile vor fi opace si vor avea inaltimea maxima de 2,60 m; aceasta inaltime permite mascarea fata de vecinatati a garajelor, serelor etc.;
- constructiile publice vor putea face exceptie ca dimensiuni si calitate a decoratiei gardurilor si portilor de intrare care se vor armoniza cu arhitectura cladirii.
- Pentru imprejmuirile pe limitele laterale si posterioare (acolo unde sunt proprietati private) cu fundatie si soclu opac este obligatoriu prezentarea acordul autentificat al vecinului/vecinilor.

- In cazul in care se doreste sa se realizeze imprejmuiri pe limitele laterale si posterioare (acolo unde sunt proprietati private), iar gardurile care au fundatie si soclu opac si nu exista posibilitatea de a lua acordul autentificat al vecinului/vecinilor, atunci imprejmuirea va fi retrasa cu 5 cm in interiorul parcelei, dar la documentatia pentru obtinerea autorizatiei de construire trebuie atasat procesul verbal de intarulare realizat de un cadastrist autorizat. In acest caz proprietarul suporta cheltuielile pentru ingradirea proprietatii.
- In cazul imprejmuirilor care se realizeaza spre aleea de acces si exista mai multi proprietari care au drept de servitute, nu se va mai solicita acordul autentificat al celorlalti proprietari.
- Se impune obligativitatea construirii imprejmuirilor care să aibă un caracter cât mai deschis din punct de vedere vizual, lăsând o comunicare directă între curte și stradă. Se vor păstra, întreține și proiecta noi imprejmuiri realizate din materiale locale, specifice, precum piatra naturală, lespezile, lemnul, nuielele, cărămida. Paleta cromatică folosită va fi una cât mai naturală, în corelare cu ansamblul cromatic folosit pentru construcțiile din gospodărie. Se vor evita gardurile prea înalte sau opace, care blochează vizibilitatea înspre și dinspre stradă; Astfel, terenurile pentru locuințe vor fi separate față de stradă cu imprejmuire semi-transparentă, cu un soclu opac de 60 cm și restul din material transparent până la 2,00 m (se impune utilizarea lemnului pentru realizarea imprejmuirilor la stradă); imprejmuirile laterale și posterioare vor fi opace;
- Terenurile pentru funcțiunile complementare pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii, iar zonele de retragere pot fi amenajate ca spații verzi, scuaruri, piațete, în cazul construcțiilor publice sau pentru restaurant, cafenele, pentru construcțiile comerciale;
- Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii, iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.
- În interiorul gospodăriilor tradiționale, este de evitat fragmentarea spațiului central în zone distincte prin garduri care îngredesc flexibilitatea generală a spațiilor.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 15– Procent maxim de ocupare a terenului

M1- POT maxim = 60%;

M2- POT maxim = 60%;

- pentru functiunile publice se vor respecta normele in vigoare sau tema specifica.
- in cazul unor extinderi sau noi insertii se admite acoperirea restului curtii in proportie de 80% cu cladiri cu maxim 2 niveluri ($H = 8,0$ m) pentru activitati comerciale, servicii etc.;

M3- POT maxim = 60%;

- pentru functiunile publice se vor respecta normele in vigoare sau tema specifica.
- in cazul unor extinderi sau noi insertii se admite acoperirea restului curtii in proportie de 80% cu cladiri cu maxim 2 niveluri ($H = 8,0$ m) pentru activitati comerciale, servicii etc.;

Articolul 16– Coeficient maxim de utilizare a terenului

M1 – CUT max = 2,50

M2 - CUT max = 1,50

- pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului;
- in cazul mansardelor, aria suplimentara conventionala = maxim $0,6 \times$ arie nivel curent.

M3 - CUT max = 2,50

- pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului;
- in cazul mansardelor, aria suplimentara conventionala = maxim $0,6 \times$ arie nivel curent.

UTR. V – Zona spatiilor verzi, continand spatii publice cu acces nelimitat (parcuri, scuaruri publice, fasii plantate publice) si spatii verzi in zonele de protectie sanitara a infrastructurii tehnico-edilitare

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spatii verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes municipal, spatii pentru sport si agrement, spatii plantate de protectie si plantatii de aliniament.

V - SPATII VERZI PUBLICE:

V1 - SUBZONA SPATIILOR VERZI DE PROTECTIE

V2 - SUBZONA SPATII VERZI PUBLICE (parcuri, gradini, fasii plantate)

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

V1 - conform legilor si normelor in vigoare.

V2 - sunt admise numai functiunile de spatiu plantat public constand in :

- spatii plantate;
- circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si accesul la activitatile permise;
- drumuri de halaj din care se asigură prin dimensionare corespunzătoare accesul direct din drumuri publice la lac pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de pompieri de tonaj ridicat
- mobilier urban, amenajari pentru sport, joc si odihna;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț
- amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă
- adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere;
- parcaje.

Articolul 2 - Utilizări admise cu conditionari

V1 + V2 – sunt admise urmatoarele

- se admit constructii pentru expozitii, activitati culturale (spatii pentru spectacole si biblioteci in aer liber, pavilioane cu utilizare flexibila sau cu diferite tematici), activitati sportive, alimentatie publica si comert, limitate la arealele deja existente conform proiectului initial si care functioneaza in acest scop;
- se admit noi cladiri pentru cultura, sport, recreere si anexe, cu conditia ca suprafata acestora insumata la suprafata construita existenta si mentinuta, la cea a circulatiilor de toate categoriile si a platformelor mineralizate, sa nu depaseasca 15% din suprafata totala a parcului.
- cladirile si amenajarile pentru diferite activitati din parcurile si gradinile publice se admit cu conditia de a nu avea separari fizice care sa impuna interdictia liberei circulatii.
- orice interventie necesita documentatii specifice aprobate de organele competente in conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 si cu normele de protectie stabilite pe plan local.

Articolul 3 - Utilizări interzise

V1 + V2 - se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare.

V1 + V2 - se interzic orice schimbari ale functiunilor spatiilor verzi publice si specializate;

- se interzice localizarea tonetelor si tarabelor prin decuparea abuziva a spatiilor plantate adiacente trotuarelor, atat in interior, cat si pe conturul exterior al spatiilor verzi.

V1 - se interzic orice amenajari care sa atraga locuitorii in spatiile de protectie fata de infrastructura tehnica reprezentata de circulatii majore si de retele de transport a energiei electrice, petrolului si gazelor.

V1 + V2 - se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale abilitate.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR

Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

V1 + V2 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

V1 – latimea zonei verzi de protectie fata de infrastructura de circulatii si retele tehnice majore va respecta normele in vigoare.

Articolul 5 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

V1 + V2 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

V1 + V2 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Articolul 7 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

V1 + V2 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Articolul 8 – Circulații și accese

V1 + V2 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

- se va asigura accesul din circulatiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru intretinere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale.

Articolul 9 – Staționarea autovehiculelor

V1 + V2 - parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice conform normelor specifice si proiectelor de specialitate legal aprobate.

Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă

V1 + V2 - cu exceptia instalatiilor, inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi P + 2 niveluri.

Articolul 11 – Aspectul exterior al clădirilor

V1 + V2 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

- se recomanda adecvarea arhitecturii cladirilor la caracterul diferitelor categorii de spatii plantate.

Articolul 12 – Condiții de echipare edilitară

V1 + V2 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apa, colectarea apelor uzate, telefonie fixa si iluminat public conform cerintelor functionale ale fiecărei categorii de spatiu plantat in care este admis accesul publicului.

V2 - se recomanda extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice in bazine decorative pentru a fi utilizate pentru intretinerea spatiilor plantate.

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

Articolul 13 – Spații libere și spații plantate

V1 + V2 – plantatiile inalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spatii plantate;

- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel putin un arbore la patru locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de 1,20 m inaltime.
- se recomanda, din considerente ecologice si de economisire a cheltuielilor de intretinere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate conditiilor climatice si favorabile faunei antropofile specifice, cu exceptia segmentelor decorative cu caracter special din zona V1.
- se interzice plantarea pomilor fructiferi in spatiile publice, se interzice plantarea arborilor fructiferi ca aliniament, perdele de protectie, masive vegetale, grupuri ornamentale etc.

Articolul 14 – Împrejmuiri

V1 + V2 - conform normelor specifice existente; se recomanda imprejmuiri transparente de 2,00 m inaltime din care un soclu opac de 0,60 m dublate de gard viu.

V1 - spre deosebire de parcuri si gradini, scuarurile si fasiile plantate nu vor fi ingradite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,60 m inaltime, fie prin borduri in lungul carora, pe o distanta de minim 0,50 m terenul va fi coborat cu minim 0,10 m sub nivelul partii superioare a bordurii pentru a impiedica poluarea cu praf provocata de scurgerea pamantului pe trotuare.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 15– Procent maxim de ocupare a terenului

V1 - fara obiect.

V2– POT cu constructii, platforme, circulatii carosabile si pietonale = maxim 15 %

Articolul 16– Coeficient maxim de utilizare a terenului

V1 - conform normelor specifice in vigoare si P.U.Z. avizat conform legii.

V2 - CUT maxim 0,2 mp ADC/ mp teren

UTR IS – Zona pentru institutii si servicii

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

În general echipamentele publice nu fac obiectul prevederilor Regulamentului urbanistic întrucât se supun unor norme tehnice specifice de dimensionare a clădirilor și de utilizare a terenurilor; totodată, prin caracterul lor, echipamentele publice nu pot face obiectul speculei imobiliare.

Întrucât în ultimele trei decenii actualizarea majorității normativelor specifice pentru echipamente publice au fost însoțite de măsuri corective în ceea ce privește cantitatea și calitatea acestor echipamente, se recomandă ca intervenția asupra echipamentelor existente sau construirea de echipamente publice noi să se realizeze după caz pe bază de documentații de urbanism sau analize și studii de inserție care să faciliteze încadrarea propunerii în context să aprofundeze specificitatea programelor precum și relaționarea acestor zone cu spațiul urban în care sunt incluse; documentațiile vor avea următoarele obiective în ceea ce privește echipamentele publice:

- extinderea și completarea clădirilor echipamentelor publice deficitare;
- refacerea amenajărilor exterioare specifice diferitelor echipamente publice;
- ameliorarea aspectului clădirilor și al amenajărilor aferente;
- eliminarea cauzelor care produc disfuncționalități pentru echipamente publice sau pentru zonele învecinate;
- adecvarea la situația de localizare în zona de protecția a valorilor arhitectural-urbanistice; orice intervenție asupra echipamentelor publice situate în Zona Construită Protejată se va efectua conform legii, va necesita pentru autorizarea construirii avize de specialitate precum și justificarea prin proiect a modului de înscriere în caracterul zonei respective;

Intervențiile asupra clădirilor existente sau construcția de echipamente publice noi, vor urmări conservarea coerenței dezvoltării în ansamblu a zonei urbane, creșterea potențialului funcțional și a calității conceptuale a echipamentelor și reducerea sau eliminarea disfuncțiilor generate de dezvoltările spontane.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

Având în vedere situațiile complexe atipice frecvente, necesitatea reabilitării și reconfectării fondului construit existent precum și parcelarul neuniform aferent acestui tip de program funcțional se recomandă elaborarea după caz de documentații de urbanism ,de analize și studii de inserție adecvate pentru fiecare situație în parte, pe suprafeța de studiu sau pe cea delimitată conform avizului de oportunitate, sau în funcție de zona de amplasare de un plan Urbanistic Zonal pentru Zona Construită Protejată ca bază Regulamentară pentru orice tip de intervenție; aceste documentații vor rezolva atât spațiul aferent echipamentului public cât și zona publică cu care acesta se află în relație directă.

În cazul elaborării acestor documentații de urbanism, în cadrul lor se vor prelua și stabili servituți pentru obiective de utilitate publică așa cum sunt ele marcate în PUG.

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în prezentul Regulament astfel:

-reabilitarea și modernizarea spațiului public se va desfășura pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare alternativă , reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a modului de creștere a spațiilor ocupate de vegetație.

Zona se compune din urmatoarele subzone/unitati teritoriale de referinta:

IS – SUBZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

IS - Se va avea în vedere modernizarea, extinderea, reabilitarea sau construcția de noi echipamente publice, amplasate și configurate conform normelor tehnice specifice în vigoare ,intervenții ce vizeaza cresterea calitatii vietii urbane.

- Echipamente publice la nivel rezidențial și de centru de cartier: creșe, grădinițe cu program redus, normal și prelungit, școli primare și gimnaziale, colegii, after school, școli postliceale, școli profesionale, învățământ superior, cămine și cantine pentru elevi și studenți, dispensare urbane și dispensare policlinici, centre de sănătate, cabinete medicale de specialitate, cabinete de medicină de familie, cabinete de fizioterapie, laboratoare medicale, cabinete stomatologice, farmacii, puncte farmaceutice,

biblioteca și mediatecă de cartier, săli de spectacol și pentru reuniuni, cluburi, case memoriale, spații expoziționale, spații pentru edituri, posturi radio și televiziune, alte tipuri de noi echipamente publice;

Articolul 2 - Utilizări admise cu conditionari

IS - Se vor respecta normele tehnice de asigurare a bunei funcționari specifice fiecărui tip de echipament;

- La dispensarele, creșele și grădinițele situate la parterul blocurilor de locuit se va asigura un acces direct, separat de cel al locatarilor și o capacitate și adresabilitate redusă;
- Pentru creșele și grădinițele situate la parterul blocurilor de locuit suprafața de teren prevăzută în utilizare exclusivă, îngrădită și amenajată se va dimensiona în funcție de capacitate conform normelor tehnice specifice;
- Se admite amplasarea teatrelor și cinematografelor în aer liber, în zonele dedicate, la distanță de funcțiunile protejate;
- Se admit locuințe individuale și colective cu maximum 8 apartament;

Articolul 3 - Utilizări interzise

IS - Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Orice utilizări altele decât cele admise sau admise cu condiționări;
- Se interzice utilizarea parțială a terenului și clădirilor echipamentelor publice în alte scopuri decât cele specifice funcțiunii respective cu excepția utilizării temporare a școlilor ca sedii de circumscripții electorale.
- Amplasarea de funcțiuni aferente echipamentelor publice ,care atrag un volum semnificativ de pietoni și/sau vehicule,sau generează disfuncții față de vecinătăți , în zone exclusiv rezidențiale;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR

Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

IS - Conform : documentații de urbanism ,analize sau studii de inserție sau conform temei de proiectare a beneficiarului ,cu următoarele recomandări :

- Conform normelor tehnice specifice pentru fiecare tip de echipament adaptate locației existente sau propuse,pe terenuri libere adiacente echipamentelor existente sau pe alte terenuri disponibile;
- Se recomandă amplasarea echipamentelor publice în regim izolat pe parcele minime de 1000,0-1500,0 mp, cu front la stradă de minim 25,0 metri;
- Pentru funcțiunile cu capacitate și adresabilitate redusă se recomandă parcele având minim 500,0 mp și un front la stradă de minim 15,0 metri în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 18,0 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan sau izolate;

Articolul 5 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

IS - Conform : documentații de urbanism ,analize sau studii de inserție sau conform temei de proiectare a beneficiarului ,cu următoarele condiționări:

- Conform normelor tehnice specifice pentru fiecare tip de echipament și în funcție de contextul urban de amplasare cu respectarea situației existente de amplasare pe aliniament sau de retragere fata de aliniament a zonei;
- În cazul clădirilor amplasate izolat retragerea de la aliniament va fi de minim 6,0-10,0 metri;
- În cazul înscrierii clădirii în fronturi continue dispuse pe aliniament, dacă din considerente funcționale înălțimea maximă a clădirii măsurată la cornișă depășește distanța dintre aliniamente, aceasta se va retrage de la aliniament cu o distanță egală cu diferența dintre înălțimea clădirii măsurată la cornișă și distanța dintre aliniamente , dar nu cu mai puțin de 6,0 metri;
- În cazul în care buna funcționare a echipamentului public nu interzice acest lucru, retragerea față de aliniament va fi aceeași cu cea a clădirilor de locuit din zonele adiacente , cu condiția ca înălțimea maximă a clădirii să nu depășească distanța dintre aliniamente; în caz contrar se aplică prevederile aliniatului anterior;

Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

IS - Conform : documentații de urbanism ,analize sau studii de inserție sau conform temei de proiectare a beneficiarului ,cu următoarele condiționări:

- Conform normelor tehnice specifice pentru fiecare tip de echipament și în funcție de contextul urban de amplasare ;
- În cazul în care nu există alte prevederi restrictive clădirea se va retrage față de limitele laterale și față de limita posterioara a parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea cladirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri pentru limitele laterale si nu cu mai puțin de 10,0 metri față de limita posterioară;

Articolul 7 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

IS – Conform : documentații de urbanism ,analize sau studii de inserție sau conform temei de proiectare a beneficiarului ,cu următoarele condiționări:

- Conform normelor tehnice specifice pentru fiecare tip de echipament și în funcție de contextul urban de amplasare;
- În cazul în care nu există alte prevederi restrictive clădirile de pe aceeași parcelă se vor dispune la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 6,0 metri;
- Distanța se poate reduce la jumătate numai dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt încăperi care necesită lumină naturală;

Articolul 8 – Circulații și accese

IS – Conform : documentații de urbanism ,analize sau studii de inserție sau conform normelor tehnice și temei de proiectare a beneficiarului ,cu următoarele condiționări:

- Toate echipamentele publice vor avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică astfel conformat încât să asigure accesul mijloacelor de intervenție în situații de urgență; se vor evita suprapunerile între circulațiile carosabile și cele pietonale;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile, realizate de preferință din materiale naturale;

Articolul 9 – Staționarea autovehiculelor

IS- Conform : documentații de urbanism ,analize sau studii de inserție sau conform temei de proiectare a beneficiarului ,cu următoarele condiționări:

- Echipamentele publice vor avea asigurate parcaje conform Anexei la prezentul Regulament și conform normelor tehnice specifice în spații rezervate din terenul propriu situate adiacent circulațiilor publice;
- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte;
- Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minim un arbore la 3 locuri de parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din speciile cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,20 metri;

Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă

IS - Conform : documentații de urbanism ,analize sau studii de inserție sau conform temei de proiectare a beneficiarului ,cu următoarele condiționări:

- Înălțimea clădirilor se va încadra în caracterul zonei de amplasare și al vecinătăților;
- Înălțimea clădirilor situate în regim de construire continuu dispuse pe aliniament va respecta înălțimea fronturilor în care acestea se înscriu și regula ca înălțimea maximă a clădirii să nu depășească distanță dintre aliniamente;

Articolul 11 – Aspectul exterior al clădirilor

IS- Conform : documentații de urbanism ,analize sau studii de inserție sau conform temei de proiectare a beneficiarului ,cu următoarele condiționări:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea 1;
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă;
- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice ale programelor pentru echipamente publice cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină

seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate;

- Orice intervenție asupra clădirilor existente, ca și modul de realizare a fațadelor unor completări sau extinderi, se vor realiza în baza unui studiu de inserție;
- Pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei, de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a fațadelor, materiale de construcție, firme, afișaj;
- Arhitectura intervențiilor contemporane va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului funcțional respectând regulile de construire ale zonei sau ansamblului original;
- Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitarea stilurilor istorice, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor saturate stridente sau strălucitoare;
- Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei sau materiale naturale încadrate în minimalismul contemporan-piatra, lemn, sticlă;
- Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare;
- Raportul plin-gol al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă; culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale;
- În cazul intervențiilor vizând restructurarea/extinderea corpurilor existente se vor evidenția/diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi;
- Firmele și reclamele se vor înscrie în Regulamentul Local de Publicitate privind localizarea, dimensiunile și forma acestora;
- În vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile intervenții și justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru intervenții asupra clădirilor existente;
- Aparatele de aer condiționat, contoarele, instalațiile etc. nu vor fi amplasate direct și vizibil pe fațade. Se vor asigura spații dedicate, mascate și integrate în planul fațadei sau, dacă este cazul, acestea vor fi dispuse în balcoane ori în volume arhitecturale special concepute, astfel încât să nu fie perceptibile vizual. Se recomandă evitarea amplasării pe fațadele principale, în special pe cele orientate către stradă.

Articolul 12 – Condiții de echipare edilitară

IS - Conform : documentații de urbanism ,analize sau studii de inserție sau conform temei de proiectare a beneficiarului ,cu următoarele condiționări:

- Toate construcțiile sunt racordate la rețelele edilitare publice și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu din fibre optice;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- Se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare;
- La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în zonele intens circulate;
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc);
- Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior (eventual integrat în clădire) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, cu acces din spațiul public;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;

Articolul 13 – Spații libere și spații plantate

IS - Conform : documentații de urbanism ,analize sau studii de inserție sau conform temei de proiectare a beneficiarului ,cu următoarele condiționări:

- Se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a spațiilor accesibile utilizatorilor și în special a celor vizibile de pe domeniul public în toate cazurile;
- Spațiile libere (suprafețe ce au o îmbrăcăminte de orice tip) vor utiliza materiale tradiționale (dalaje din piatră de tip permeabil);
- Spațiile libere, rezultate din retragerile de la aliniament, vor fi tratate ca grădini de fațadă amenajate peisager și plantate în proporție de minim 40%;
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor;

- Se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametrul tulpinii peste 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și amenajări exterioare conform normelor tehnice specifice ale echipamentelor publice;
- În zonele de versanți se va apela la consultări de specialitate pentru plantarea acelor specii care favorizează stabilizarea terenului, se va asigura plantarea unei suprafețe de minim 40% din suprafața neocupată cu clădiri a terenului;
- Se interzice plantarea pomilor fructiferi în zonele deschise sau în zonele public-private, cum ar fi spațiile verzi interioare, scuarurile și curțile comune, se interzice plantarea arborilor fructiferi ca aliniament, perdele de protecție, grupuri ornamentale etc.

Articolul 14 – Împrejmuiri

IS - Conform : documentații de urbanism ,analize sau studii de inserție sau conform normelor tehnice specifice și temei de proiectare a beneficiarului ,cu următoarele condiționări:

- Rezolvarea arhitecturală a împrejmuirilor va fi în concordanță cu cea a clădirii/clădirilor aflate pe parcela;
- Echipamentele publice vor fi înconjurate spre stradă cu un gard transparent, eventual decorativ, cu un soclu opac de 0,30 metri și având înălțimea totală de maxim 1,80 metri și minim 1,20 metri dublat de un gard viu; pe limitele laterale și posterioare ale parcelei gardurile vor avea înălțimea de minim 1,80 metri și maxim 2,20 metri și vor fi transparente sau semi opace în cazul învecinării cu spații plantate, locuințe colective cu înălțimea medie și mare și circulații pietonale sau opace în cazul învecinării cu locuințe individuale și colective cu regim de înălțime mic sau cu alte activități cu care se pot stânjeni reciproc;
- Împrejmuirile la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;
- Se impune obligativitatea construirii împrejmuirilor care să aibă un caracter cât mai deschis din punct de vedere vizual, lăsând o comunicare directă între curte și stradă. Se vor păstra, întreține și proiecta noi împrejmuiri realizate din materiale locale, specifice, precum piatra naturală, lespezile, lemnul, nuielele, cărămida. Paleta cromatică folosită va fi una cât mai naturală, în corelare cu ansamblul cromatic folosit pentru construcțiile din gospodărie. Se vor evita gardurile prea înalte sau opace, care blochează vizibilitatea înspre și dinspre stradă;

- Terenurile pentru funcțiunile complementare pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii, iar zonele de retragere pot fi amenajate ca spații verzi, scuaruri, piațete, în cazul construcțiilor publice sau pentru restaurant, cafenele, pentru construcțiile comerciale;
- Terenurile pentru locuințe vor fi separate față de stradă cu împrejmuire semi-transparentă, cu un soclu opac de 60 cm și restul din material transparent până la 2,00 m (se impune utilizarea lemnului pentru realizarea împrejmuirilor la stradă); împrejmuirile laterale și posterioare vor fi opace;
- Se impune separarea spre stradă a terenurilor bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1,50 m cu un soclu opac de cca. 0,30 m și o parte transparentă dublată de gard viu;
- Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii, iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 15– Procent maxim de ocupare a terenului

IS - POT max va fi cel reglementat conform normelor tehnice specifice pentru fiecare echipament public și respectând următoarele condiționari:

- în zona de versanți $POT_{max}=20\%$

Articolul 16– Coeficient maxim de utilizare a terenului

IS – CUT max va fi conform normelor tehnice specifice pentru fiecare echipament public și respectând următoarele condiționari:

- în zona de versanți $CUT_{max}=0,5$

UTR. CC – Zona transporturilor

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Intrucat aspectul general al zonei este puternic influentat de imaginile oferite catre principalele cai de acces rutier si feroviar, se va acorda o atentie sporita considerentelor estetice in acordarea autorizatiilor de construire pentru subzonele de transporturi.

Aspectul oferit de spatiul aferent caili ferate va fi necesar sa faca obiectul unui studiu de ansamblu si a unor programe de ameliorare, in conditiile prezentului regulament, pentru intreg traseul cailor de acces in oras, cuprins intre gari si linia de centura, precum si pe tot traseul acesteia.

Totodata, avand in vedere poluarea fonica a locuintelor, cauzata de distanta redusa a acestora fata de linia ferata, va fi necesar ca, in sectoarele in care aceasta distanta este sub 15 m, sa fie realizate ziduri antifonice sau constructii cu acelasi rol, pe baza unor studii de specialitate.

In zonele de transport care se suprapun zonei studiate in P.U.Z. s-a identificat:

CCr - TRANSPORTURI RUTIERE

CCf - TRANSPORTURI FERROVIARE

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

CCr - activitati legate de transporturi la distanta pe cai rutiere pentru calatori si marfuri:

- autogari si alte constructii si amenajari pentru gararea si intretinerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj si gabarit admis pe strazile din municipiu, pentru transportul de calatori si marfuri, precum si serviciile anexe aferente;
- constructii si amenajari pentru gararea si intretinerea mijloacelor de transport greu rutier si pentru transferul marfurilor transportate in mijloace de transport cu tonaj si gabarit care nu sunt admise in localitate, instalatii tehnice de transfer, precum si serviciile anexe aferente, parcaje, garaje;
- constructii si amenajari pentru depozitarea, reambalarea si expedierea produselor transportate, spatii si constructii de expunere si comercializare a produselor pentru comertul en-gros si pentru comertul en-detail numai cu marfuri care nu pot fi transportate la domiciliu cu automobilul personal (elemente de constructie si finisaj,

mobilier, ambarcatiuni si diverse alte produse pentru intretinerea gradinilor, camping etc.)

- servicii pentru transportatorii in tranzit: birouri, telecomunicatii, moteluri, restaurante, destindere;
- vama;
- unitati de productie si asamblare.
- Trotuare;
- Amplasare tonete fara a impiedica circulatia pietonala;
- Iluminat;
- Retele electrice;
- Mobilier urban;

CCf - statii de calatori, de marfuri si de triaj cu instalatii, constructii, depozite si amenajari necesare functionarii serviciilor feroviare;

- servicii publice si de interes general compatibile cu functionarea serviciilor feroviare;
- amenajari, lucrari de terasamente si infrastructura, spatii necesare functional si pentru asigurarea securitatii transportului feroviar;
- lucrari de protectie impotriva poluarii (ziduri antifonice etc.);
- spatii verzi amenajate pe suprafetele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare imbunatatirii calitatii mediului si aspectului peisagistic;
- parcaje pentru salariati si pentru calatori.

CCr + CCf- spatii verzi amenajate pe suprafetele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare imbunatatirii calitatii mediului si aspectului peisagistic;

- parcaje pentru salariati si pentru calatori.
- Orice lucrari de extindere la cladiri de pe loturi sub 150 mp, fara racordare la retele publice de apa si canalizare si fara incaperi sanitare in cladire, se pot admite numai pe baza unui act notarial prin care, in caz de expropriere pentru cauza de utilitate publica, proprietarul accepta sa fie despagubit numai pentru valoarea cladirii dinainte de extindere, stabilita prin expertiza tehnica.

Articolul 2 - Utilizări admise cu conditionari

CCr + CCf – pentru toate constructiile, instalatiile si amenajarile aferente se vor obtine avizele / acordurile de protectie specificate prin R.G.U. si legislatia in vigoare.

CCr - lucrarile, constructiile, amenajarile amplasate in zonele de protectie ale drumurilor publice trebuie:

- sa nu prezinte riscuri in realizare sau exploatare si surse de poluare (sisteme de transport gaze, titei, produse petroliere, energie electrica si alte lucrari de acelasi gen);
- sa nu afecteze desfasurarea optima a circulatiei (capacitate, fluenta, siguranta);
- elementele cailor de comunicatie in zona obiectivelor speciale sa respecte legislatia in vigoare.

CCf- constructiile si amenajarile amplasate in zona de protectie a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul R.A. SNCFR si a Ministerului Transporturilor;

- zona de protectie a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu latimea de 100 m masurata de la limita zonei cadastrale CFR, situata de o parte si de alta a caii ferate, precum si terenurile destinate sau care servesc sub orice forma functionarii acesteia;
- depozitele si anexele C.F. vor respecta masurile si normele admisibile de poluare si de asigurare impotriva riscurilor de incendiu si explozie.

Articolul 3 - Utilizări interzise

CCr + CCf - se interzic orice utilizari care afecteaza buna functionare si diminueaza posibilitatile ulterioare de modernizare sau extindere;

- se interzic orice constructii sau amenajari pe terenurile rezervate pentru:
- largirea unor strazi sau realizarea strazilor propuse, largirea arterei de centura si completarea traseului acesteia, realizarea arterei ocolitoare (autostrada);
- modernizarea intersectiilor;
- realizarea pasajelor supra si subterane;
- realizarea spatiilor de parcare;
- modernizarea / realizarea traseelor de cale ferata si a statiilor C.F. aferente;
- modernizarea /realizarea podurilor aferente caii ferate.
- se interzic pe terenurile vizibile din circulatiile publice feroviare: depozitari de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajari de santier abandonate, platforme cu suprafete deteriorate, constructii degradate, terenuri lipsite de vegetatie, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deseuri etc.;
- in zonele de siguranta si protectie aferente infrastructurii feroviare publice este interzisa autorizarea urmatoarelor lucrari:

- constructii, fie si cu caracter temporar;
- depozitarea de materiale sau infiintarea de plantatii care impiedica vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare;
- orice lucrari care, prin natura lor, ar putea provoca alunecari de teren, surpari sau afectarea stabilitatii solului (inclusiv prin taierea copacilor sau arbustilor ori extragerea de materiale de constructii) sau modificarea echilibrului freatic;
- depozitarea necorespunzatoare de materiale, substante sau deseuri care contravin normelor de protectie a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare.
- se interzice cuplarea cladirilor de locuit cu constructii aferente circulatiei rutiere sau feroviare, precum si amplasarea in incinta unitatilor de transporturi si a garajelor publice a unor constructii care prin natura activitatilor desfasurate pot produce poluare peste normele admisibile si / sau prezinta risc de incendiu / explozie.

CCr - in zona de siguranta si protectie aferenta drumurilor si autostrazilor este interzisa autorizarea urmatoarelor lucrari:

- constructii, instalatii, plantatii sau amenajari care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului sau prezinta riscuri de accidente;
- panouri independente de reclama publicitara.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR

Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

CCr + CCf - pentru noi incinte si pentru extinderi ale incintelor tehnice se vor elabora Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu conform normelor specifice.

Articolul 5 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

CCr + CCf -cladirile noi sau reconstruite se vor retrage fata de aliniament cu minim 3,00m;

- Cladirile ce vor avea ca destinatie spatii comerciale vor fi construite cu retragere de cel putin 1,50 m fata de aliniamentul stradal;

- in cazul incintelor tehnice se impun retrageri ale cladirilor de la aliniament la o distanta de minim 10,00 m pe strazile de categoria a II-a si de 8,00 m pe cele de categoria a III-a.

Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

CCr + CCf – cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de minim 2,00 m. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic.

in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa si avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi principale, noua cladire se poate alipi de calcanul existent (daca exista acordul autentic al partilor) sau nu, iar fata de limita opusa se va retrage la o distanta minima de 60 cm fata de limita de hotar (daca nu exista deschideri de usa sau fereastră), iar peretele sa fie tip calcan. Pentru imobilele care nu se doreste sa fie realizate cu perete tip calcan, distanta minima va fi de 60 cm intre limita de proprietate si streasina. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic;

- In cazul in care cladirea se invecineaza pe ambele laturi cu cladiri existente retrase sau nu fata de limitele parcelelor, noua cladire avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi principale, distanta minima va fi de 2.00 m fata de limita de proprietate. Este obligatorie pastrarea unei distante de cel putin 2.00 m intre fondul, ingradit sau neingradit, apartinand proprietarului vecin si balcon (mana curenta a balustrazii) ce ar fi orientate catre acest fond. Orice derogare de la distanta minima a balconului (mana curenta a balustrazii) se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic.
- In cazul in care cladirea se invecineaza pe ambele laturi cu cladiri existente retrase sau nu fata de limitele parcelelor, noua cladire neavand gol de usa sau fereastră ale unor incaperi principale, distanta va fi de 60 cm fata de linia de hotar, iar peretele sa fie tip calcan. Pentru imobilele care nu se doreste sa fie realizate cu perete tip calcan, distanta minima va fi de 60 cm intre limita de proprietate si streasina. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic;
- In cazul ferestrei de lumina (tip nevada sau geam fix mat) poate fi montata fara limita de distanta;
- Distanța minima de la limita de proprietate unde se pot monta goluri de usi si ferestre este de 2,00 m de la peretele finit din dreptul golului pana la limita de hotar.

Articolul 7 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

CCr + CCf - in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa si avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi principale, noua cladire se poate alipi de calcanul existent (daca exista acordul autentic al partilor) sau nu, iar fata de limita opusa se va retrage la o distanta minima de 60 cm fata de limita de hotar (daca nu exista deschideri de usa sau fereastră), iar peretele sa fie tip calcan. Pentru imobilele care nu se doreste sa fie realizate cu perete tip calcan, distanta minima va fi de 60 cm intre limita de proprietate si streasina. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic;

- In cazul in care cladirea se invecineaza pe ambele laturi cu cladiri existente retrase sau nu fata de limitele parcelelor, noua cladire avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi principale, distanta minima va fi de 2.00 m fata de limita de proprietate. Este obligatorie pastrarea unei distante de cel putin 2.00 m intre fondul, ingradit sau neingradit, apartinand proprietarului vecin si balcon (mana curenta a balustrazii) ce ar fi orientate catre acest fond. Orice derogare de la distanta minima a balconului (mana curenta a balustrazii) se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic.
- In cazul in care cladirea se invecineaza pe ambele laturi cu cladiri existente retrase sau nu fata de limitele parcelelor, noua cladire neavand gol de usa sau fereastră ale unor incaperi principale, distanta va fi de 60 cm fata de linia de hotar, iar peretele sa fie tip calcan. Pentru imobilele care nu se doreste sa fie realizate cu perete tip calcan, distanta minima va fi de 60 cm intre limita de proprietate si streasina. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic;
- In cazul ferestrei de lumina (tip nevada sau geam fix mat) poate fi montata fara limita de distanta;
- Distanța minima de la limita de proprietate unde se pot monta goluri de usi si ferestre este de 2,00 m de la peretele finit din dreptul golului pana la limita de hotar.

Articolul 8 – Circulații și accese

CCr + CCf - se va asigura accesul in incinte numai direct dintr-o circulatie publica.

Articolul 9 – Staționarea autovehiculelor

CCr + CCf - stationarea autovehiculelor se va asigura in afara circulatiilor publice;

- în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților.

Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă

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

Articolul 11 – Aspectul exterior al clădirilor

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

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea pot fi percepute din clădirile înconjurătoare mai înalte.
- Aparatele de aer condiționat, contoarele, instalațiile etc. nu vor fi amplasate direct și vizibil pe fațade. Se vor asigura spații dedicate, mascate și integrate în planul fațadei sau, dacă este cazul, acestea vor fi dispuse în balcoane ori în volume arhitecturale special concepute, astfel încât să nu fie perceptibile vizual. Se recomandă evitarea amplasării pe fațadele principale, în special pe cele orientate către stradă.

Articolul 12 – Condiții de echipare edilitară

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

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Articolul 13 – Spații libere și spații plantate

CCr + CCf – în limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajarea peisagistică a plantațiilor din aceste subzone se subordonează exigentelor de calitate a imaginii zonei, fiind “portile” reprezentative de intrare în municipiu.

- orice parte a terenului incintelor sau culoarelor vizibile din circulatiile publice, inclusiv de pe calea ferata, vor fi astfel amenajate incat sa nu altereze aspectul general al localitatii;
- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;
- suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp si tratate peisagistic.
- Se interzice plantarea pomilor fructiferi in zonele deschise sau in zonele public-private, cum ar fi spatiile verzi interioare, scuarurile, curtile comune, parcuri etc. se interzice plantarea arborilor fructiferi ca aliniament, perdele de protectie, grupuri ornamentale etc.

Articolul 14 – Împrejmuiri

CCr + CCf - imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltimi de maxim 2,00 m, din care un soclu opac de 0,60 m si se recomanda sa fie dublate cu gard viu; in cazul necesitatii unei protectii suplimentare, se recomanda dublarea spre interior, la 2,50 m distanta, cu un al doilea gard transparent, sau de opacitatea necesara, de 2,20 m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati dens arbori si arbusti;

- Pentru imprejmuirile pe limitele laterale si posterioare (acolo unde sunt proprietati private) cu fundatie si soclu opac este obligatoriu prezentarea acordul autentificat al vecinului/vecinilor.
- In cazul in care se doreste sa se realizeze imprejmuiri pe limitele laterale si posterioare (acolo unde sunt proprietati private), iar gardurile care au fundatie si soclu opac si nu exista posibilitatea de a lua acordul autentificat al/ale vecinului/vecinilor, atunci imprejmuirea va fi retrasa cu 5 cm in interiorul parcelei, dar la documentatia pentru obtinerea autorizatiei de construire trebuie atasat procesul verbal de intarulare realizat de un cadastrist autorizat. In acest caz proprietarul suporta cheltuielile pentru ingradirea proprietatii.
- pe limitele laterale si posterioare gardurile vor fi opace si vor avea inaltimea maxima de 2,60 m; aceasta inaltime permite mascarea fata de vecinatati a garajelor, serelor, etc.

CCf - terenul aferent cailor ferate va fi ingradit pe ambele laturi ale culoarelor in limitele intravilanului pe baza unor modele standard;

- oriunde distanta dintre calea ferata si locuinte este mai mica de 15,00 m se vor realiza in loc de garduri, ziduri de protectie antifonica de minim 4,00 m inaltime.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 15– Procent maxim de ocupare a terenului

Zona construita	Nr. niveluri	POT maxim %
Incinte principale ale transporturilor pe cale ferata	Conform studiilor de specialitate	
Incinte tehnice dispersate, cu sau fara cladiri de birouri	1,2 si 3	70
Incinte tehnice in zone industriale	4 si 5	50
Birouri	1.2 si 3	70
Birouri - cu conditia sa nu se depaseasca o adancime de 20,00 m fata de aliniament iar din restul curtii sa poata fi construita o pondere de 75% cu cladiri maxim P+2 (8 m).	4 si 5	70

Articolul 16– Coeficient maxim de utilizare a terenului

Zona construita	Nr. niveluri	CUT	CUT volumetric
Incinte principale ale transporturilor pe cale ferata	Conform studiilor de specialitate		
Incinte tehnice dispersate, cu sau fara cladiri de birouri	1	1,0	
	2	1,6	
	3	2,0	
	4 si 5	2,4	
Incinte tehnice in zone industriale	-	-	12

Birouri	1	1.0	
	2	1.6	
	3	2.0	
	4 si 5	2.2	

UTR. G – Zona de gospodarie comunală

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Zona G reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și asigură servirea populației cu echipare edilitară, cimitire și salubritate.

Aflată în prezent în restructurare, această zonă va fi și în continuare compusă din incinte specifice (G), dar va dispune și de diferite sedii / birouri și spații funcționale, inserate în interiorul altor zone respectând regulamentul acestora.

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

GC - CIMITIRE

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

GC - cimitire și clădiri anexa:

- cimitire;
- capela mortuara;
- mausoleu - osuar;
- circulații carosabile;
- parcaje;
- circulații pietonale;
- plantatii;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.

Articolul 2 - Utilizări admise cu conditionari

GC - se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme;

- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între 7,50 și 10,00 mp.teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.

Articolul 3 - Utilizări interzise

GC - pentru incintele situate in zone rezidentiale se interzic orice activitati care prezinta risc tehnologic si produc poluare prin natura activitatii sau prin transporturile pe care le genereaza;

- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor si distrugerea vegetatiei din lungul acestora sau a celei perimetrare.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR

Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

GC - pentru diferite servicii si birouri suprafata minima a parcelei este de 400 mp si un front la strada de minim 15 m.

- pentru incintele tehnice, in functie de complexitatea impactului functiunii in teritoriul inconjurator, se va elabora un Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu si un studiu de impact asupra mediului;
- pentru pietele comerciale se vor elabora documentatii de urbanism P.U.Z. avizate conform legii.

Articolul 5 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

GC - la intersectia dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi, avand o lungime de minim 12,00 m pe strazi de categoria I, a II-a si de 6,00 metri pe strazi de categoria a III-a.

- cladirile noi sau reconstruite se vor retrage fata de aliniament cu minim 3,00 m.

- Cladirile ce vor avea ca destinatie spatii comerciale vor fi construite cu retragere de cel putin 1,50 m fata de aliniamentul stradal.
- in cazul incintelor tehnice situate in zone de activitati industriale, de servicii si depozitare, se impun retrageri ale cladirilor de la aliniament la o distanta de minim 10,00 m pe strazile de categoria I-a si a II-a si de minim 8,00 m pe strazile de categoria a III-a.

Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

GC - in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa si avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi principale, noua cladire se poate alipi de calcanul existent (daca exista acordul autentic al partilor) sau nu, iar fata de limita opusa se va retrage la o distanta minima de 60 cm fata de limita de hotar (daca nu exista deschideri de usa sau fereastră), iar peretele sa fie tip calcan. Pentru imobilele care nu se doreste sa fie realizate cu perete tip calcan, distanta minima va fi de 60 cm intre limita de proprietate si streasina. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic;

- In cazul in care cladirea se invecineaza pe ambele laturi cu cladiri existente retrase sau nu fata de limitele parcelelor, noua cladire avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi principale, distanta minima va fi de 2.00 m fata de limita de proprietate. Este obligatorie pastrarea unei distante de cel puțin 2.00 m intre fondul, ingradit sau neingradit, apartinand proprietarului vecin si balcon (mana curenta a balustrazii) ce ar fi orientate catre acest fond. Orice derogare de la distanta minima a balconului (mana curenta a balustrazii) se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic
- In cazul in care cladirea se invecineaza pe ambele laturi cu cladiri existente retrase sau nu fata de limitele parcelelor, noua cladire neavand gol de usa sau fereastră ale unor incaperi principale, distanta va fi de 60 cm fata de linia de hotar, iar peretele sa fie tip calcan. Pentru imobilele care nu se doreste sa fie realizate cu perete tip calcan, distanta minima va fi de 60 cm intre limita de proprietate si streasina. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic;
- se interzice alipirea cladirilor cu functiuni tehnice de calcanele cladirilor cu functiuni publice si de locuit;
- in cazul in care activitatile constituie o sursa de zgomote si vibratii, in cazul in care au loc procese de productie non-stop (3 schimburi) sau in caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice in vigoare.

Articolul 7 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

GC - in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa si avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi principale, noua cladire se poate alipi de calcanul existent (daca exista acordul autentic al partilor) sau nu, iar

fata de limita opusa se va retrage la o distanta minima de 60 cm fata de limita de hotar (daca nu exista deschideri de usa sau fereastră), iar peretele sa fie tip calcan. Pentru imobilele care nu se doreste sa fie realizate cu perete tip calcan, distanta minima va fi de 60 cm intre limita de proprietate si streasina. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic;

- In cazul in care cladirea se invecineaza pe ambele laturi cu cladiri existente retrase sau nu fata de limitele parcelelor, noua cladire avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi principale, distanta minima va fi de 2.00 m fata de limita de proprietate. Este obligatorie pastrarea unei distante de cel putin 2.00 m intre fondul, ingradit sau neingradit, apartinand proprietarului vecin si balcon (mana curenta a balustrazii) ce ar fi orientate catre acest fond. Orice derogare de la distanta minima a balconului (mana curenta a balustrazii) se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic
- In cazul in care cladirea se invecineaza pe ambele laturi cu cladiri existente retrase sau nu fata de limitele parcelelor, noua cladire neavand gol de usa sau fereastră ale unor incaperi principale, distanta va fi de 60 cm fata de linia de hotar, iar peretele sa fie tip calcan. Pentru imobilele care nu se doreste sa fie realizate cu perete tip calcan, distanta minima va fi de 60 cm intre limita de proprietate si streasina. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic;
- In cazul ferestrei de lumina (tip nevada sau geam fix mat) poate fi montata fara limita de distanta;
- Distanța minima de la limita de proprietate unde se pot monta goluri de usi si ferestre este de 2,00 m de la peretele finit din dreptul golului pana la limita de hotar.
- in toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

Articolul 8 – Circulații și accese

GC - se va asigura accesul in incinte numai direct dintr-o circulatie publica;

- se vor asigura circulatiile carosabile si pietonale in pondere de circa 15 % din suprafata totala a cimitirului;

Articolul 9 – Staționarea autovehiculelor

GC - stationarea autovehiculelor pentru admiterea in incinta se va asigura in afara spatiului circulatiei publice;

- locurile de parcare vor fi asigurate in afara circulatiilor publice;

- in spatiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariatilor si vizitatorilor.

- parcajele se vor asigura in afara circulatiei publice si vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă

GC - nu este cazul.

Articolul 11 – Aspectul exterior al clădirilor

GC - se va tine seama de caracterul sobru al functiunii.

Articolul 12 – Condiții de echipare edilitară

GC - se vor asigura puncte de apa din retea publica sau in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;

- se va asigura un punct sanitar;
- se va asigura un spatiu de depozitare a florilor ofilite si a altor deseuri;
- se va asigura colectarea si evacuarea rapida la reseaua publica de canalizare a apelor meteorice.

Articolul 13 – Spații libere și spații plantate

GC - se vor asigura plantatii inalte pe aleile principale si la limita exterioara a incintei in proportie de minim 5 % din suprafata totala a cimitirului.

- Se interzice plantarea pomilor fructiferi ca aliniament, perdele de protectie, grupuri ornamentale etc.

Articolul 14 – Împrejmuiri

G1 - imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltimi de minim 2,00 m din care un soclu de 0,60 m, si se recomanda sa fie dublate cu gard viu; in cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la 2,50 m distanta cu un al doilea gard transparent de 2,50 m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati arbori si arbusti;

- in scopul de a nu incomoda circulatia pe drumurile publice cu trafic intens si cu transport in comun, portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta.
- Pentru imprejmuirile pe limitele laterale si posterioare (acolo unde sunt proprietati private) cu fundatie si soclu opac este obligatoriu prezentarea acordului autentificat al vecinului/vecinilor.
- In cazul in care se doreste sa se realizeze imprejmuiri pe limitele laterale si posterioare (acolo unde sunt proprietati private), iar gardurile care au fundatie si soclu opac si nu exista posibilitatea de a lua acordul autentificat al vecinului/vecinilor, atunci imprejmuirea va fi retrasa cu 5 cm in interiorul parcelei, dar la documentatia pentru obtinerea autorizatiei de construire trebuie atasat procesul verbal de intarusare realizat de un cadastrist autorizat. In acest caz proprietarul suporta cheltuielile pentru ingradirea proprietatii.
- pe limitele laterale si posterioare gardurile vor fi opace si vor avea inaltimea maxima de 2,60 m; aceasta inaltime permite mascarea fata de vecinatati a garajelor, serelor, etc.

- imprejmuirile spre strada vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural in mod discret, potrivit functiunii, avand inaltime de maxim 2,00 m;

- se va acorda atentie modului de tratare arhitecturala a accesului.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 15– Procent maxim de ocupare a terenului

GC - suprafata totala pentru un loc de veci va fi de 7,5 - 10 mp, din care 15 % circulatii carosabile si pietonale, 5 % plantatii si 1 % constructii.

Articolul 16– Coeficient maxim de utilizare a terenului

GC - CUT maxim = 0,15 mp ADC / mp.teren

UTR ID – Zona pentru unitati industriale si depozitare

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de culturi și bunuri (producție “concretă” incluzând toate categoriile de activități agricole și industriale conform CAEN) și unități productive și de servicii (producție “abstractă” cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți, etc.).

Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive.

ID – SUBZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE

Pentru toate UTR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației, se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).

Pentru construcțiile generatoare de riscuri tehnologice se va solicita autorizația de construire în conformitate cu condițiile impuse prin acordul de mediu. Riscul tehnologic este determinat de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, surpări de teren sau poluare a aerului. În cazul obiectivelor existente s-a încercat diminuarea efectelor negative prin propunerea de realizare a unor perdele de protecție, fâșii puternic plantate cu lățimi variabile, în funcție de terenurile libere existente.

Pentru toate zonele de tip A propuse pe terenuri libere sau în extinderile intravilanului sunt necesare documentații P.U.Z. avizate conform legii.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

ID - activități industriale productive și de servicii desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii;

- distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
- unități de cercetarea industrială;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare.

- activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren.
- parcaje la sol și multietajate;
- stații de întreținere și reparații auto;
- stații de benzină;
- comerț, alimentație publică și servicii personale;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

Articolul 2 - Utilizări admise cu conditionari

ID – terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi rezervate activităților productive și de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru materia primă și produse;

- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani;
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
- se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:
- birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - o birouri profesionale sau de afaceri;
 - o servicii pentru afaceri;
 - o instituții financiare sau bancare;
 - o poștă și telecomunicații
- activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - o producție manufacturieră;
 - o birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
 - o activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - o depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate;
- în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

Articolul 3 - Utilizări interzise

ID – se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic;

- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.

- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR

Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

ID - pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 1.000 mp și un front minim la stradă de 20,00 m. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc)

Articolul 5 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

ID - Prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu cel puțin de 3,00 m;

- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim 12,00 m pe străzi de categoria a II-a și de 6,00 m pe străzi de categoria a III-a.

Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

ID - conform următoarelor condiționări:

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6,00 m;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;

- Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 m de la nivelul solului;
- in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa si avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi principale, noua cladire se poate alipi de calcanul existent (daca exista acordul autentic al partilor) sau nu, iar fata de limita opusa se va retrage la o distanta minima de 60 cm fata de limita de hotar (daca nu exista deschideri de usa sau fereastră), iar peretele sa fie tip calcan. Pentru imobilele care nu se doreste sa fie realizate cu perete tip calcan, distanta minima va fi de 60 cm intre limita de proprietate si streasina. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic;
- In cazul in care cladirea se invecineaza pe ambele laturi cu cladiri existente retrase sau nu fata de limitele parcelelor, noua cladire avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi principale, distanta minima va fi de 2.00 m fata de limita de proprietate. Este obligatorie pastrarea unei distante de cel putin 2.00 m intre fondul, ingradit sau neingradit, apartinand proprietarului vecin si balcon (mana curenta a balustrazii) ce ar fi orientate catre acest fond. Orice derogare de la distanta minima a balconului (mana curenta a balustrazii) se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic.
- In cazul in care cladirea se invecineaza pe ambele laturi cu cladiri existente retrase sau nu fata de limitele parcelelor, noua cladire neavand gol de usa sau fereastră ale unor incaperi principale, distanta va fi de 60 cm fata de linia de hotar, iar peretele sa fie tip calcan. Pentru imobilele care nu se doreste sa fie realizate cu perete tip calcan, distanta minima va fi de 60 cm intre limita de proprietate si streasina. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic;
- In cazul ferestrei de lumina (tip nevada sau geam fix mat) poate fi montata fara limita de distanta;
- Distanța minima de la limita de proprietate unde se pot monta goluri de usi si ferestre este de 2,00 m de la peretele finit din dreptul golului pana la limita de hotar.

Articolul 7 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

ID – in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa si avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi principale, noua

cladire se poate alipi de calcanul existent (daca exista acordul autentic al partilor) sau nu, iar fata de limita opusa se va retrage la o distanta minima de 60 cm fata de limita de hotar (daca nu exista deschideri de usa sau fereastră), iar peretele sa fie tip calcan. Pentru imobilele care nu se doreste sa fie realizate cu perete tip calcan, distanta minima va fi de 60 cm intre limita de proprietate si streasina. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un inscrip autentic;

- In cazul in care cladirea se invecineaza pe ambele laturi cu cladiri existente retrase sau nu fata de limitele parcelelor, noua cladire avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi principale, distanta minima va fi de 2.00 m fata de limita de proprietate. Este obligatorie pastrarea unei distante de cel putin 2.00 m intre fondul, ingradit sau neingradit, apartinand proprietarului vecin si balcon (mana curenta a balustrazii) ce ar fi orientate catre acest fond. Orice derogare de la distanta minima a balconului (mana curenta a balustrazii) se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un inscrip autentic.
- In cazul in care cladirea se invecineaza pe ambele laturi cu cladiri existente retrase sau nu fata de limitele parcelelor, noua cladire neavand gol de usa sau fereastră ale unor incaperi principale, distanta va fi de 60 cm fata de linia de hotar, iar peretele sa fie tip calcan. Pentru imobilele care nu se doreste sa fie realizate cu perete tip calcan, distanta minima va fi de 60 cm intre limita de proprietate si streasina. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un inscrip autentic;
- In cazul ferestrei de lumina (tip nevada sau geam fix mat) poate fi montata fara limita de distanta;
- Distanța minima de la limita de proprietate unde se pot monta goluri de usi si ferestre este de 2,00 m de la peretele finit din dreptul golului pana la limita de hotar.
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

Articolul 8 – Circulații și accese

ID – conform următoarelor condiționări:

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4,00 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;

- in cazul aleilor de acces se va asigura accese carosabile pentru locatari precum si accese carosabile pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de incendii, dupa cum urmeaza:
- e) se permite infiintarea unor alei semicarosabile in interiorul zonelor parcelat cu o lungime maxima de 25 ml si o latime de minim 4 ml cu conditia ca aceasta alee sa deserveasca cel mult doua locuinte unifamiliale cu lot propriu, cu parcelare pe un singur rand;
- f) in cazul parcelarilor pe doua randuri, accesele se vor asigura prin alei de deservire locala dupa cum urmeaza:
- cele cu lungime de maxim 30 ml – o singura banda de cel putin 4 ml si trotuar pe o latura (0,75 – 1,00 ml);
- cele cu lungime cuprinse intre 30 m pana la maxim 100 ml, vor avea minim 2 benzi de cel putin 7 ml pana la 12 ml, trotuar pe ambele parti sau supralargiri pentru manevre de intoarcere la capete;
- aleile de deservire ce depasesc 100 ml lungime, vor avea deschidere (latime) de 12 ml
- trotuar pe ambele parti sau supralargiri pentru manevre de intoarcere la capete;
- aleile de deservire ce depasesc 100 ml lungime, vor avea deschidere (latime) de 12 ml,

ID - se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

Articolul 9 – Staționarea autovehiculelor

ID - conform următoarelor condiționări:

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor, se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă

ID - se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 12,00 m;

- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

Articolul 11 – Aspectul exterior al clădirilor

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

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare.
- Aparatele de aer conditionat, contoarele, instalațiile etc. nu vor fi amplasate direct și vizibil pe fațade. Se vor asigura spații dedicate, mascate și integrate în planul fațadei sau, dacă este cazul, acestea vor fi dispuse în balcoane ori în volume arhitecturale special concepute, astfel încât să nu fie perceptibile vizual. Se recomandă evitarea amplasării pe fațadele principale, în special pe cele orientate către stradă.

Articolul 12 – Condiții de echipare edilitară

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

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Articolul 13 – Spații libere și spații plantate

ID - orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al zonei.

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.
- Se interzice plantarea pomilor fructiferi în zonele deschise sau în zonele public-private, cum ar fi spațiile verzi interioare, scuarurile și curțile comune, parcuri, alinamente etc.

- se recomandă ca minim 50% din incintă să fie amenajată cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și dezvoltarea de zone cu potențial de spații de recreere, agrement.

Articolul 14 – Împrejmuiri

ID - împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2,00 m, din care un soclu de 0,60 m, și se recomandă să fie dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50 m distanță cu un al doilea gard transparent de 2,50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;
- Pentru împrejmuirile pe limitele laterale și posterioare (acolo unde sunt proprietăți private) cu fundație și soclu opac este obligatoriu prezentarea acordului autentificat al vecinului/vecinilor.
- În cazul în care se dorește să se realizeze împrejmuiri pe limitele laterale și posterioare (acolo unde sunt proprietăți private), iar gardurile care au fundație și soclu opac și nu există posibilitatea de a lua acordul autentificat al/ale vecinului/vecinilor, atunci împrejmuirea va fi retrasă cu 5 cm în interiorul parcelei, dar la documentația pentru obținerea autorizației de construire trebuie atașat procesul verbal de întărire realizat de un cadastrist autorizat. În acest caz proprietarul suportă cheltuielile pentru îngrădirea proprietății.
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,60 m; această înălțime permite mascarea față de vecinătăți a garajelor, serelor, etc.
- În cazul împrejmuirilor care se realizează spre aleea de acces și există mai mulți proprietari care au drept de servitute, nu se va mai solicita acordul autentificat al celorlalți proprietari.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 15– Procent maxim de ocupare a terenului

ID – subzona activităților productive industriale

H maxim = 12,00, POT maxim = 40 %

Articolul 16– Coeficient maxim de utilizare a terenului

ID – subzona activităților productive industriale

H maxim = 12,00, CUT maxim = 2.4, CUT volumetric maxim = 9%

UTR. TE – Zona pentru echiparea tehnico - edilitara

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Zona contine constructii si instalatii aferente echiparii tehnice majore inclusiv sediile unor regii cu arii de competenta supramunicipale.

Zona este alcatuita din urmatoarele subzone:

TE – SUBZONA CONSTRUCTIILOR SI ECHIPAMENTELOR TEHNICO - EDILITARE

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

TE - constructii si instalatii aferente echiparii tehnice majore: captarea, tratarea si furnizarea apei potabile, evacuarea si epurarea apelor uzate, transformarea si furnizarea energiei electrice, punctele termice de distributie a incalzirii urbane, retele liniare de transport si distributie, relee radio – TV, statii meteorologice.

Articolul 2 - Utilizări admise cu conditionari

TE - sunt admise functiuni complementare (locuinte de interventie, paza militarizata, unele servicii specifice, cu respectarea actelor normative in vigoare.

Articolul 3 - Utilizări interzise

TE - sunt interzise orice alte functiuni decat cele mentionate la Art. 1 si Art. 2;

- pentru incintele situate in zone rezidentiale sau in care se produc aglomerari se interzic orice activitati care prezinta risc tehnologic si produc poluare prin natura activitatii sau prin transporturile pe care le genereaza.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR

Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

TE - se mentin incintele actuale; pentru alte extinderi ale incintelor tehnice se va elabora P.U.D.

Articolul 5 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

TE - cladirile noi sau reconstruite se vor retrage de la aliniament la distanta de minim 4.0 metri si la minim 8.0 metri pe strazile de categoria III sau 10.0 metri pe strazile de categoria II; in cazul amplasarii de sedii noi in alte zone permise se vor respecta prevederile specifice din zona respectiva de reglementare.

Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

TE - constructiile vor fi izolate pe parcela; noile constructii amplasate in alte zone de reglementare vor respecta prevederile specifice acestora;

- distanta fata de limitele parcelei va fi de minim jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de 6,0 metri, sau conform normelor de protectie tehnologica;
- pentru noile constructii se vor respecta prevederile specifice zonelor de reglementare in care sunt amplasate; pentru extinderi autorizarea se va face pe baza de PUD.

Articolul 7 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

TE - distanta minima intre cladiri va fi egala cu media inaltimeilor fronturilor opuse dar nu mai putin de 6.0 metri sau conform normelor tehnice specifice;

- distanta de mai sus dintre cladiri se poate reduce la jumatate daca nu sunt accese in cladire si nu sunt ferestre care lumineaza incaperi in care se desfasoara activitati permanente;
- in toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

Articolul 8 – Circulații și accese

TE - se va asigura accesul auto si pietonal in incinte numai direct dintr-o circulatie publica;

- conditiile de acces in incinta vor fi reglementate prin regulamente interne de functionare.

Articolul 9 – Staționarea autovehiculelor

TE - stationarea pentru admiterea in incinta se va asigura in afara spatiului circulatiei publice;

- in spatiul de retragere al cladirilor de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariatilor si vizitatorilor, cu conditia inconjurarii cu gard viu

avand minim 1.20 metri inaltime si plantarii a cate unui arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă

TE - inaltimea cladirilor nu va depasi inaltimea maxima admisa in zonele si subzonele de reglementare adiacente, cu exceptia instalatiilor tehnice aferente.

Articolul 11 – Aspectul exterior al clădirilor

TE- volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate; conditii pentru aspectul exterior se vor stabili la nivel de PUD sau PUZ;

- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala.

Articolul 12 – Condiții de echipare edilitară

TE - toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare.

Articolul 13 – Spații libere și spații plantate

TE - orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii;

- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;
- suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

Articolul 14 – Împrejmuiri

TE - imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltime de maxim 2.20 metri din care un soclu de 0.50 m., vor fi dublate cu gard viu; in cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la 4.0 metri distanta cu un al doilea gard transparent de 2.20 m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati arbori si arbusti;

- portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admitarea lor in incinta si a nu incomoda circulatia pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 15– Procent maxim de ocupare a terenului

TE - nerelevant pentru instalatiile tehnice; pentru constructii: POT maxim = 50%

Articolul 16– Coeficient maxim de utilizare a terenului

TE - nerelevant pentru instalatiile tehnice; se stabileste prin PUZ sau PUD dupa caz

- se recomanda in toate cazurile CUT maxim volumetric = 4.5 (mc /mp teren) si CUTmaxim = 2.0

UTR. DS – Zona cu destinatie speciala

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

DS - subzona cu destinatie speciala cu caracter urban formata din:

- unitati militare;
- unitati apartinand serviciilor speciale;
- penitenciare;
- unitati de protectie civila si de paza contra incendiilor; unitati de politie.

Eliberarea autorizatiilor de construire se va face cu respectarea normelor specifice si cu avizele ministerelor tutelare conform legilor in vigoare pe baza documentatiilor PUD sau PUZ.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

Fara precizari

Articolul 2 - Utilizări admise cu conditionari

Fara precizari

Articolul 3 - Utilizări interzise

Fara precizari

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELELOR

Articolul 4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Fara precizari

Articolul 5 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

Fara precizari

Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Fara precizari

Articolul 7 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Fara precizari

Articolul 8 – Circulații și accese

Fara precizari

Articolul 9 – Staționarea autovehiculelor

Fara precizari

Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă

Fara precizari

Articolul 11 – Aspectul exterior al clădirilor

Fara precizari

Articolul 12 – Condiții de echipare edilitară

Fara precizari

Articolul 13 – Spații libere și spații plantate

Fara precizari

Articolul 14 – Împrejmuiri

- Împrejmuirile spre strada vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2,20 m și minim 1,80 m, din care un soclu opac de 0,60 m și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare conform unor norme specifice, se recomandă dublarea spre interior, la 2,50 - 5,00 m distanță, cu un al doilea gard conform normelor, între cele două garduri fiind plantați în mod compact arbori și arbuști;
- împrejmuirile către parcelele laterale și posterioare vor fi opace, de 2,50 m înălțime sau vor fi în conformitate cu normele specifice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

Articolul 15– Procent maxim de ocupare a terenului

POT maxim conform normelor specifice – recomandabil 50%

Articolul 16– Coeficient maxim de utilizare a terenului

CUT conform normelor specifice – recomandabil 1,8 mp.ADC/mp.teren.

CAPITOLUL V – PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

Terenurile din extravilanul Municipiului Curtea de Argeș, sunt diferențiate astfel:

TA - TERENURI AGRICOLE

Zona este constituită din terenurile agricole ce au rămas în extravilan în urma extinderii intravilanului. Acestea sunt reprezentate de terenuri agricole productive (arabile, vii, livezi, pepiniere viticole, pomicole, pășuni, fânețe, măraciniș, etc), vegetație forestieră (dacă nu fac parte din amenajamente silvice), pășuni împădurite, cele ocupate cu construcții și instalații agro-zootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platformele și stațiile de depozitare care servesc nevoilor agricole și terenurile neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege. Autoritatea publică locală va urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Necesitatea extinderii localității a dus la includerea în intravilan a unor suprafețe de teren, destinate activităților agricole, din teritoriul administrativ. Având în vedere că terenurile agricole reprezintă o resursă naturală necesară vieții, există interdicții și condiționări privind utilizarea lor, conform Legii Fondului Funciar nr. 18/1991 (republicată) și Legii 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor (republicată). Astfel, pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai construcțiile care servesc activităților agricole (adăposturi pentru animale și apații de depozitare a recoltelor și utilajelor agricole), fără a primi o delimitare ca trup a localității. În această categorie nu pot fi incluse construcțiile de locuințe, garaje sau alte amenajări cu caracter permanent.

TF - TERENURI FORESTIERE

Zona înglobează suprafețe împădurite, cât și perdele de protecție și tufișuri și măracinișuri din extravilan.

Sunt considerate păduri, conform Legii 46/2008 - Codul Silvic, și sunt incluse în fondul forestier național terenurile cu o suprafață de cel puțin 0,25 ha, acoperite cu arbori.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate se pot

autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor, dar și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice.

TA – ZONA PENTRU TERENURI AGRICOLE

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- Lucrări de utilitate publică de interes național sau local, admise în condițiile Legii 18/1991 (republicată) a fondului funciar, art. 92, alin. 2, pe baza unor documentații specifice, aprobate de organismele competente conform legii;
- Lucrările prevăzute de Legea 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor;
- Balastiere, exploatare nisip și pietriș în proximitatea albiilor râurilor;
- Cultivarea plantelor pentru consum și tehnice;
- Pășuni, fânețe;
- Livezi;
- Sere, solarii, ciupercării cu structura similară serelor/solariilor;
- Perdele de protecție.

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- Terenurile agricole din teritoriul administrativ al comunei se supun prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism (autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite prin lege);
- Amplasarea fermelor zootehnice care necesită stabilirea unor zone de protecție față de zona de locuit și alte funcțiuni protejate se va putea face în baza unei documentații de urbanism P.U.Z. și a unui studiu de impact asupra mediului care să stabilească amplasamentul și zona adiacentă grevată;
- Pentru ferme și exploatare agricole cu suprafețe minime de 2 ha, cu o latură de cel puțin 30,00 m, este permisă amplasarea unor sedii de lucru și anexe necesare exploatare agricole cu suprafața construită la sol de maximum 5% din suprafața fermei. Nu sunt incluse în suprafața construită construcții și amenajări pentru producția agricolă - sere, solarii, ciupercării a căror amplasare nu este limitată;
- Autorizarea construcțiilor de sedii de lucru și anexe necesare exploatare agricole se poate face după cum urmează:
- Direct, în baza prezentului regulament în cazul sediiilor firmelor cu acces direct din drumurile vicinale existente și posibilitate de branșare din rețeaua electrică existentă, pentru incinte cu suprafața de maxim 500 mp care nu includ adăposturi de animale ce exced prevederile alineatului 2 al prezentului articol;

- Pe baza Planurilor Urbanistice Zonale, incluzând zonarea teritoriului fermei, aprobate în condițiile legii pentru alte cazuri decât cele din alineatul precedent și cel de mai jos.
- Pentru amplasarea fermelor și exploatărilor agro-industriale care pot produce efecte de poluare a mediului (cele care depășesc mărimea fermelor de subzistență), amplasamentele se vor stabili pe baza unor studii de mediu, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică, cu respectarea zonelor de protecție față de locuințe și alte funcțiuni protejate. Zonele de protecție vor fi înscrise în Planul Urbanistic Zonal care va stabili reglementările în baza cărora se va putea emite autorizația de construire.

Articolul 3 - Utilizări interzise

- Orice lucrări de terasament care modifică direcția naturală de scurgere a apelor meteorice, afectând alte proprietăți.
- Orice alte utilizări decât cele de la art.1 și 2.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Pentru parcelele utilizate exclusiv pentru agricultură nu există restricții legale. Se impune comasarea parcelelor în trupuri de minim 2 ha, cu o latură de cel puțin 30,00 m;
- Pentru amplasarea sediilor de lucru vezi art.2.

Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Aliniamentul parcelei utilizate ca sediu de lucru nu poate fi situat la mai puțin de 5,50 m de axul drumului de exploatare adiacent.
- Alinierea construcțiilor se va face la minim 5,00 m de aliniament.

Articolul 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Retragera față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5,00 metri pe o latură și 3,00 m pe cealaltă;
- Retragera față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5,00 metri.

Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin

de 4,00 m; anexele destinate depozitării produselor agricole (magazii de cereale, fânare, silozuri) se obligă a se amplasa în partea posterioară a parcelelor, astfel încât în față să fie amplasate sediile de lucru.

Articolul 8 – Circulații și accese

- Parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct de minim 4,00 m lățime.

Articolul 9 - Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei;
- Se vor asigura minim două locuri de parcare la care se adaugă locurile pentru utilaje, tractoare, utilitare.

Articolul 10 - Înălțimea maxima admisibila

- Înălțime maxima admisibila la cornișă este de 10,00 metri (P+2); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în suprafața maximă de 60% din aria construită.

Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor

- Toate clădirile vor fi realizate din materiale durabile;
- Se interzice folosirea asbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor;
- Se interzice realizarea unor mansarde false;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară

- Se admit soluții locale de asigurare a utilităților, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoare rețele și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizelor legale.

Articolul 13 - Spații libere și spații plantate

- Spațiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor;
- Se impune plantarea limitelor de proprietate cu specii de arbori și de pomi fructiferi;
- Se impune obligativitatea ca pentru îmbunătățirea microclimatului să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje;

- Se impune ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.

Articolul 14 - Împrejmuiuri

- Pentru terenurile agricole se interzice împrejmuirea; în mod excepțional este permisă amplasarea unor împrejmuiuri ușoare, cu caracter provizoriu (sârmă sau plasă de sârmă pe stâlpi de lemn sau metal);
- Pentru incinte construite, separarea spre stradă a terenurilor se va putea face cu garduri semi-transparente de 2,00 m înălțime din care 0,60 m soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de 2,00 m.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15 – Procent maxim de ocupare a terenului

- Pentru sedii de lucru: P.O.T. maxim = 35 %;
- Pentru incinte de producție: P.O.T. maxim = 50%.

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului

- Pentru sedii de lucru: C.U.T. maxim pentru înălțimi P+2 = 1,00 mp ADC /mp teren;
- Pentru incinte de producție: C.U.T. max.7 mc/mp teren.

TF – ZONA PENTRU TERENURI FORESTIERE

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 – Utilizări admise

- Lucrări de utilitate publică de interes național și local.

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- Accesul public în pădure este permis numai în zone amenajate și pe trasee marcate în acest sens;
- Construcții și amenajări specifice fondului forestier (cantoane silvice, drumuri și căi ferate forestiere, fâzănării, păstrării etc.), cu condiția unui procent minim de ocupare a terenului;
- Construcții pentru turism, amplasate numai la liziera pădurii și cu obținerea avizului Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor, dar și al Ministerului Turismului;
- Activitățile sportive, de recreere și turism, care se pot practica numai cu acordul proprietarului sau al administratorului pădurilor proprietate publică a statului;
- În mod excepțional, se pot autoriza construcții cu destinație militară, căi ferate, circulații de importanță deosebită, linii electrice de înaltă tensiune, conducte magistrale de transport gaze sau petrol, lucrări de gospodărire a apelor sau de realizare a noi surse de apă, obiective turistice sau alte tipuri de construcții și amenajări, dar numai în condițiile Codului Silvic;
- Reducerea suprafeței fondului forestier domeniu public/privat și proprietate privată este interzisă, cu excepția cazurilor în care se dorește realizarea obiectivelor de interes național, declarate de utilitate publică. La cerere, solicitantul terenului pe care urmează a fi realizat aceste obiective, poate compensa suprafața ocupată cu terenuri echivalente ca suprafață și bonitate, caz în care nu se mai plătește contravaloarea terenului scos din fondul forestier național, dar se achită anticipat celelalte obligații bănești.
- Pot fi scoase definitiv din fondul forestier național, doar cu condiția compensării acestora, fără reducerea suprafeței fondului forestier și cu plata anticipată a obligațiilor bănești, numai terenurile necesare realizării sau extinderii următoarelor categorii de obiective:
- necesare explorării și exploatării următoarelor resurse minerale: cărbuni, roci utile, agregate minerale, minereuri, ape minerale, surse de energie alternativă, petrol și gaze naturale;

- structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare turistică, unități de cult, obiective sociale, sportive și medicale, construcții hidrotehnice de interes local;
- locuințe sau case de vacanță, numai în fondul forestier proprietate privată a persoanelor fizice și juridice;
- obiective instalate în fondul forestier înainte de anul 1990, cuprinse în amenajamentele silvice în vigoare la data de 1 ianuarie 1990, la categoria "ocupații și litigii";
- rețele de surse de apă potabilă și canalizare, rețele și sisteme de comunicații, precum și drumuri de interes județean și local;
- repararea și întreținerea rețelelor de transport petrol, gaze naturale și energie electrică.
- Amplasarea obiectivelor de locuințe sau case de vacanță prevăzute se face cu respectarea următoarelor condiții, care trebuie îndeplinite cumulativ:
- construcția și terenul pe care se amplasează sunt proprietatea aceleiași persoane;
- suprafața maximă care poate face obiectul scoaterii definitive din fondul forestier, incluzând construcția, accesul și împrejmuirea, este de maximum 5% din suprafața proprietății forestiere, dar nu mai mare de 200 m².

Articolul 3 - Utilizări interzise

-
- Accesul public în pădure cu autovehicule, motociclete, ATV-uri sau moped este interzis;
 - Este interzisă trecerea terenurilor forestiere din domeniul public al Primăriei Municipiului Curtea de Arges, în domeniul privat al acesteia prin Hotărâre a Consiliului Local sau a Consiliului Județean Arges;
 - Fondul forestier proprietate publică a statului nu poate fi concesionat, cu excepția terenurilor aferente activelor vândute de Regia Națională a Pădurilor – Romsilva;
 - Este interzisă introducerea pădurilor în intravilan;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

-
- În condițiile art. 2, suprafața maximă care poate face obiectul scoaterii definitive din fondul forestier, incluzând construcția, accesul și împrejmuirea, este de maximum 5% din suprafața proprietății forestiere, dar nu mai mare de 200 m².

Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

-
- Fără obiect.

Articolul 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Fără obiect.

Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Fără obiect.

Articolul 8 – Circulații și accese

- Fără obiect.

Articolul 9 - Staționarea autovehiculelor

- Fără obiect.

Articolul 10 - Înălțimea maxima admisibila

- Fără obiect.

Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor

- Fără obiect.

Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară

- Fără obiect.

Articolul 13 - Spații libere și spații plantate

- Fără obiect.

Articolul 14 - Împrejurimi

- Fără obiect.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15 – Procent maxim de ocupare a terenului

- Fără obiect.

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului

- Fără obiect.

ANEXĂ 1 - DEFINIREA TERMENILOR UTILIZAȚI ÎN PREZENTUL R.L.U.

ALINIAMENT

- linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

ALINIAREA CLĂDIRILOR

- linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția împrejurimilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

ALBIA MAJORĂ

- porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă.

ALBIA MINORĂ

- suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea liberă, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele prin curgerea naturală a apelor.

AUTORIZAȚIA DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE

- actul de autoritate al administrației publice locale - consilii județene și consilii locale municipale, orașenești și comunale - pe baza căruia se pot realiza lucrări de construcții. Procedura de emitere a autorizației de construire/desființare este reglementată prin Legea 50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și prin normele metodologice elaborate de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului.

AVIZAREA

- procedura de analiză și exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice din structura ministerelor, administrației publice locale ori a altor organisme centrale sau teritoriale interesate, având ca obiect analiza soluțiilor funcționale, a indicatorilor tehnico-economici și sociali ori a altor elemente prezentate prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism. Avizarea se concretizează printr-un act (aviz favorabil sau nefavorabil) cu caracter tehnic și obligatoriu.

APROBAREA

- opțiunea forului deliberativ al autorităților competente de încuviințare a propunerilor cuprinse în documentațiile prezentate și susținute de avizele tehnice favorabile, emise în prealabil. Prin actul de aprobare (lege, hotărâre a Guvernului, hotărâre a consiliilor județene sau locale, după caz) se conferă documentațiilor putere de aplicare, constituindu-se astfel ca temei juridic în vederea realizării programelor de amenajare teritorială și dezvoltare urbanistică, precum și a autorizării lucrărilor de execuție a obiectivelor de investiții.

CERTIFICATUL DE URBANISM

- este actul de informare cu caracter obligatoriu prin care autoritatea administrației publice județene sau locale face cunoscute regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor și condițiile necesare în vederea realizării unor investiții, tranzacții imobiliare ori a altor operațiuni imobiliare, potrivit legii (Legea 350/2001).

COMPOZIȚIA URBANĂ

- acordul dintre funcțiune, modul de construire, economie și expresie plastică, realizat prin aplicarea regulilor specifice arhitecturii și urbanismului.

CONSTRUIBILITATEA

- calitatea unui teren de a primi o construcție, a cărei destinație și caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului și de caracteristicile sale) și de drept (vizând servituțile care îl grevează) ale acestuia.

DESCHIDERE LA STRADĂ

- distanța/lungimea perpendicularei dintre limitele laterale măsurată în punctul cel mai apropiat de aliniament.

DESTINAȚIA TERENURILOR

- reprezintă modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii.

DISTANȚELE MINIME DE PROTECȚIE

- între zonele construite și o serie de unități industriale, zootehnice, unități de salubritate care produc disconfort și comportă unele riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc prin norme sanitare, astfel încât să se asigure condițiile de protecție a populației împotriva zgomotului, vibrațiilor, mirosului și poluării apelor, aerului și solului.

DOCUMENTAȚIILE DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI DE URBANISM

- ansamblu de piese scrise și desenate, referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele, acțiunile și măsurile de amenajare a teritoriului și de dezvoltare urbanistică a localităților pe o perioadă determinată.

DOMENIUL PUBLIC

- este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor.

DRUMURI PUBLICE

- sunt drumuri destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan. Zona drumului public cuprinde ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.

ECHIPAREA EDILITARĂ

- ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant. Echiparea construcțiilor poate să fie:
 - **în sistem centralizat:** reprezintă asigurarea utilităților și serviciilor edilitare pentru întreaga localitate, de către agenți economici și instituții specializate (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică)

- **în sistem individual:** reprezintă asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau grup de imobile.

EDIFICABIL (SUPRAFAȚA EDIFICABILĂ)

- suprafață componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.

EXTRAVILANUL LOCALITĂȚII

- suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună) și limita teritoriului intravilan.

FONDUL FORESTIER

- este constituit din păduri, terenuri destinate împăduririi, cele care servesc nevoilor de cultură, producție ori administrație silvică, iazurile, albiile pâraielor și terenuri neproductive incluse în amenajamentele silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate.

FUNCȚIUNI URBANE

- reprezintă activități umane specifice care se desfășoară într-o localitate, într-o anumită perioadă de timp, localizate teritorial și definite de indicatori spațiali și indicatori de funcționare.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR

- exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișe sau limita superioară a parapetului terasei.

INDICATORI URBANISTICI

- instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:
 - **Coeficient de utilizare a terenului (CUT)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau

spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

- **Procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.
- **Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:**
 - dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
 - dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

ÎNSORIREA CONSTRUCȚIILOR

- se analizează printr-un studiu specific, care determină baza calculelor astronomice părților umbrite și însorite ale construcțiilor, perioada de însorire de-a lungul zilei în diverse anotimpuri, precum și umbrele purtate ale construcțiilor noi asupra imobilelor învecinate.

INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE (NON EDIFICABIL)

- regulă urbanistică potrivit căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizații de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă.

INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

- totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin Planul Urbanistic General aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente). (Legea 350/2001).

ÎMPREJMUIRILE

- construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate.

LIMITA INTRAVILANULUI

- este stabilită pe baza Planurilor Urbanistice Generale aprobate și cuprinde, alături de teritoriul existent în intravilan, suprafețele pe care se preconizează extinderea acestuia, justificată de necesități reale și pentru care autoritățile publice își asumă răspunderea echipării tehnico-edilitare. Noua limită cadastrală va fi marcată cu borne de către comisia stabilită în acest scop prin ordinul prefectului, atât pentru vatra localităților cât și pentru trupurile ce cuprind construcțiile care prin natura lor nu pot fi amplasate în trupul principal conform legii, dar au incinte delimitate topografic.

LIMITELE UNITĂȚII ADMINISTRATIV-TERITORIALE

- linii reale sau imaginare, stabilite prin lege, prin care se delimitează teritoriul unei unități administrative de teritoriul altor unități administrative.

LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ

- unitate funcțională, formată din una sau mai multe camere de locuit, situate la același nivel al clădirii sau la niveluri diferite, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, având acces direct și intrare separată, destinate exclusiv ei, și care a fost construită sau transformată în scopul de a fi folosită de o singură gospodărie, pentru satisfacerea cerințelor de locuit. De regulă, locuința individuală dispune de o parcelă proprie.

MOBILIER URBAN

- elementele funcționale și/sau decorative amplasate în spațiile publice care, prin alcătuire, aspect, amplasare, conferă personalitate aparte zonei sau localității. Prin natura lor piesele de mobilier urban sunt asimilate construcțiilor dacă amplasarea lor se face prin legare constructivă la sol (fundatii platforme de beton, racorduri la utilități urbane, cu excepția energiei electrice), necesitând emiterea autorizației de construire. Fac parte din categoria mobilier urban: jardiniere, lampadare, bănci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice și altele asemenea (Legea 50/1991).

MONUMENT ISTORIC

- construcție sau parte de construcție, împreună cu instalațiile, componentele artistice, elementele de mobilare interioară sau exterioară care fac parte integrantă din acestea, precum și lucrări artistice comemorative, funerare, de for public, împreună cu terenul aferent delimitat topografic, care constituie mărturii cultural istorice semnificative din punct de vedere arhitectural, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, științific sau tehnic (L 422/2001, art.3).

NIVEL

- spațiu construit suprateran sau subteran al construcțiilor închise sau deschise, delimitat de planșee. Constituie nivel supantă a cărei arie este mai mare decât 40% din cea a încăperii/spațiului în care se află (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

OBIECTIV DE UTILITATE PUBLICĂ

- se consideră obiective de utilitate publică:
 - prospecțiunile și explorările geologice;
 - extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile;
 - instalații pentru producerea energiei electrice;
 - căile de comunicație;
 - deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor;
 - sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare;
 - instalații pentru protecția mediului;
 - îndigui și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor;
 - derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor;
 - stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime;
 - clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii;
 - prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri;

- apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională. (Legea 33/1994, O. MLPAT nr. 21/N/2000).

ORIENTAREA CONSTRUCȚIILOR

- față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:
 - asigurarea însoririi;
 - asigurarea iluminatului natural;
 - asigurarea percepției vizuale a mediului ambient din spațiile închise;
 - asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, la alegerea amplasamentului și stabilirea condițiilor de construire (retrageri și orientare pentru lăcașele de cult, terenuri de sport, construcții pentru învățământ și sănătate).

PAJIȘTEA:

- suprafața agricolă de pășuni, fânețe și izlazuri comunale consacrată producției de iarbă și de alte plante furajere erbacee, însămânțate sau naturale, care nu fac parte din sistemul de rotație a culturilor din exploatații de cel puțin 5 ani și care sunt administrate de către agricultori pentru pășunatul animalelor și producerea de furaje, cu respectarea bunelor condiții agricole și de mediu.

PARCAJELE

- spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp.

PARCELA

- suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil.

PARCELAREA

- acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime (Legea 350/2001).

PROFIL STRADAL

- în sensul prezentului regulament, profilul stradal este forma de organizare, dimensionare și amenajare a amprizei stradale, în secțiune transversal.

PLANUL URBANISTIC GENERAL (P.U.G.)

- are atât caracter director și strategic, cât și caracter de reglementare și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare.

PLANUL URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

- este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul Urbanistic Zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul Urbanistic General.

PLANUL URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.)

- are exclusiv caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul Urbanistic de Detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior. Planul Urbanistic de Detaliu se elaborează numai pentru reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite prin Planul Urbanistic General sau Planul Urbanistic Zonal.

REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR

- totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor. (Legea 350/2001).

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

- pentru întreaga unitate administrativ-teritorială, aferent Planului Urbanistic General, sau pentru o parte a acesteia, aferent Planului Urbanistic Zonal, cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora, stabilite în baza unui studiu de specialitate (L 350/2001, art.49).

REPARCELARE

- în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și/sau obiectivelor de utilitate publică.

RESURSE ALE SUBSOLULUI

- sunt constituite din substanțe minerale utile: hidrocarburi (petrol condensat și gaze naturale combustibile), roci bituminoase, cărbuni, minereuri feroase, neferoase, de metale nobile, rare și disperse, substanțe nemetalifere și roci utile, ape minerale, nămoluri și turbe terapeutice, căldura din sistemele hidrogeotermale și gaze necombustibile.

REȚEAUA PUBLICĂ DE ALIMENTARE CU APĂ

- ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu apă potabilă și industrială a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate.

REȚEAUA PUBLICĂ DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

- ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu energie electrică din sistemul național a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate.

REȚEAUA PUBLICĂ DE CANALIZARE

- ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură evacuarea apelor uzate și meteorice de pe teritoriul localității, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate.

RISCURILE NATURALE

- considerate în prezentul regulament sunt cele de natură hidrologică, hidrogeologică, geologică și geofizică.

RISCURI TEHNOLOGICE

- factori generatori de accidente majore datorate activităților umane.

SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE

- serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se referă la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zonă rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc.

SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE)

- societăți, companii, firme, asociații care asigură, contra cost sau în sistem non-profit, o largă gamă de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale.

SERVITUTE DE UTILITATE PUBLICĂ

- sarcină impusă asupra unui imobil pentru uzul și utilitatea unui imobil având un alt proprietar. Măsura de protecție a bunurilor imobile publice nu poate fi opusă cererilor de autorizare decât dacă este continuă în documentațiile de urbanism aprobate (având drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate). (Legea 350/2001)

SPAȚIILE VERZI ȘI PLANTATE

- sunt constituite din totalitatea amenajărilor cu arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite cu gazon, grădini de flori, etc.

STUDIU DE IMPACT

- analiza și identificarea efectelor pe care un obiectiv sau o activitate umană le are asupra mediului înconjurător prin natura, dimensionarea sau amplasarea sa, precum și a măsurilor necesare de protecție a mediului, în vederea ocrotirii sănătății populației și a valorilor de patrimoniu natural și construit.

TERENURI CU DESTINAȚIE AGRICOLĂ

- sunt terenuri agrocile productive, cele cu vegetație forestieră (dacă nu fac parte din amenajamentele silvice), pășuni împădurite, cele ocupate cu construcții și instalații agro-zootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumuri tehnologice și de exploatare agricolă, platformele și stațiile de depozitare care servesc nevoilor

agricole și terenurile neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă.

ȚESUT URBAN

- reprezintă structura unei zone, teritoriu sau localitate constituită în timp, cu particularități ce țin de funcțiunea specifică dominantă, tradiția culturală, condițiile de mediu, și care e definită de configurația parcelelor și a tramei stradale, distribuția spațiilor publice și a spațiilor private, volumetrie și modalități de ocupare a parcelelor.

UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ (UTR)

- subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă.
- UTR se delimitează, după caz, în funcție de:
 - relief și peisaj cu caracteristici similare;
 - evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă;
 - sistem parcelar și mod de construire omogen;
 - folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor;
 - regim juridic al imobilelor similar (Legea 350/2001).

VOLUMETRIA

- este un parametru urbanistic și arhitectural de bază care determină aspectul general al zonelor urbane și rurale și silueta urbană în ansamblul ei.

ZONĂ FUNCȚIONALĂ

- parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale.

ZONĂ DE PROTECȚIE A MONUMENTULUI ISTORIC

- suprafața delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu construit sau natural, al unor resurse ale subsolului, în jurul sau în lungul unor oglinzi de apă etc. și în care se instituie servituți de utilitate publică și de construire pentru păstrarea și valorificarea acestor

resurse și bunuri de patrimoniu și a cadrului natural aferent. Zonele de protecție sunt stabilite prin acte normative specifice, precum și prin documentații de amenajare a teritoriului sau urbanism, în baza unor studii de specialitate. (Legea 350/2001).

ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ

- zonă coerentă naturală sau construită, delimitată geografic și/sau topografic, determinată de existența unor valori de patrimoniu natural și/sau cultural a căror protejare prezintă un interes public și declarată ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare și reabilitare a valorilor de patrimoniu. Statutul de zonă protejată creează asupra imobilelor din interiorul zonei servituți de intervenție legate de desființare, modificare, funcționalitate, distanțe, înălțime, volumetrie, expresie arhitecturală, materiale, finisaje, împrejurimi, mobilier urban, amenajări și plantații și este stabilit prin documentații de urbanism specifice aprobate. (Legea 350/2001)

ZONĂ CU VALOARE AMBIENTALĂ

- zonă coerentă construită, delimitată topografic, determinată de existența concentrată a unor valori culturale – construcții tradiționale, construcții cu valoare arhitecturală, gospodărie tradițională - a căror conservare și protejare prezintă un interes public pentru specificul local rural.

ZONA DE PROTECȚIE A DRUMULUI

- este suprafața de teren situată de-o parte și de alta a zonelor de siguranță până la marginea zonei drumului, fiind necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului.

ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE

- zona delimitată și instituită pentru fiecare monument istoric prin care se asigură conservarea integrată a monumentelor istorice și a cadrului său construit sau natural. (Legea 422 /2001). Zona de protecție a monumentului istoric se stabilește, până la elaborarea studiilor de specialitate, de 100 metri în municipii și orașe, de 200 metri în comune și de 500 metri în afara localităților. Distanțele sunt măsurate de la limita exterioară a terenurilor aferente monumentelor istorice. (Legea 5/2000).

ZONĂ DE RISC NATURAL

- areal delimitat geografic, în interiorul căruia există un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane (Legea 350/2001).

ZONELE DE SIGURANȚĂ

- suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului.

ZONĂ NATURALĂ PROTEJATĂ

- suprafață delimitată geografic, cu elemente naturale rare sau în procent ridicat, desemnată sau reglementată și gospodărită în sensul atingerii unor obiective specifice de conservate și cuprinde parcuri naturale, rezervații naturale, rezervații ale biosferei, monumente ale naturii, etc. (Legea 137/1995).

ANEXĂ 2 – NUMARUL NECESAR DE PARCAJE NECESAR DIFERITELOR CATEGORII DE CONSTRUCTII

PENTRU LOCUINTE

Locuințe individuale (unifamiliale), semicolective (familiale):

- 1 loc de parcare pentru fiecare locuință, recomandabil 2 locuri de parcare/locuință individuală, din care cel puțin unul incorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj

Locuințe colective (multifamiliale):

- 1 loc de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mică decât 100 mp
- 2 locuri de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mare decât 100 mp

Pentru clădiri cu mai mult de 6 apartamente se va asigura un spațiu (închis și acoperit) destinat depozitării bicicletelor, integrat clădirii principale sau într-o construcție anexă, cu capacitate minimă de 1 bicicletă pentru fiecare apartament

PENTRU CONSTRUCTII ADMINISTRATIVE, DE ADMINISTRAREA AFACERILOR, FINANCIAR – BANCARE, SERVICII FARA ACCES PUBLIC

- 1 loc de parcare la 80 mp AU, pentru funcțiuni fără acces public
- 1 loc de parcare la 40 mp AU, pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghișee, birouri, alte spații)
- parcare pentru biciclete 1 loc la 80 mp AU

PENTRU ACTIVITATI TERTIALE

Comerț en detail:

- 1 loc de parcare la 35 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare
- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc)

Alimentație publică:

- 1 loc de parcare la 20 locuri la masă + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)
Servicii cu acces public:
- 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

Servicii profesionale:

- 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

Servicii manufacturiere:

- 1 loc de parcare la 50 mp AU

Comerț en detail și servicii de mari dimensiuni de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, showroom, service etc:

- 1 loc de parcare la 15 mp AU de vânzare / de primire public + 1 loc la 15 persoane (pentru personal)
- parcare pentru biciclete 1 loc la 50 mp AU

PENTRU CONSTRUCTII DE CULT

Biserici:

- 1 loc de parcare la 20 de locuri pentru biserici fără arondare parohială. Pentru bisericile parohiale nu sunt necesare locuri de parcare

Alte construcții de cult:

- numărul locurilor de parcare va fi stabilit în funcție de specific, dar nu mai puțin de 5 locuri de parcare.

PENTRU CONSTRUCTII DE CULT URA

Galerii, muzee, biblioteci, mediateci, centre culturale:

- 1 loc de parcare la 50 mp AU destinată activității de bază + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 50 mp din AU destinată activității de bază

Instituții ce includ săli pentru spectacole, întruniri, congrese, conferințe, săli polivalente etc:

- 1 loc de parcare la 10 locuri în sală + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)
- parcare pentru biciclete 1 loc la 15 locuri în sală

PENTRU CONSTRUCTII DE INVATAMANT SI CERCETARE

Învățământ preuniversitar:

- 1 loc de parcare la 200 mp AU, dar minimum două
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 100 - 20 mp AU, funcție de specificul instituției

Învățământ superior:

- 1 loc de parcare la 40 mp AU
- parcare pentru biciclete- 1 loc la 20 mp AU

Centre de cercetare, inovare, tehnologice, de industrii creative etc:

- 1 loc de parcare la 80 mp AU
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 80 mp AU

Cămine studențești:

- se va asigura 1 loc de parcare la 80 mp AU
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 35 mp AU

PENTRU CONSTRUCTII DE SANATATE SI ASISTENTA SOCIALA

Construcții de sănătate, exclusiv policlinici:

- 1 loc de parcare la 80 mp AU
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 100 mp AU

Policlinici:

- 1 loc de parcare la 35 mp AU
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 35 mp AU

Asistență socială:

- 1 loc de parcare la 200 mp AU, dar minimum două
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 200 mp AU

PENTRU CONSTRUCTII SPORTIVE

Terenuri de sport fără public (tribune):

- 1 loc de parcare la 250 mp teren de sport
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 250 mp teren de sport

Terenuri de sport cu public (tribune), stadioane:

- 1 loc de parcare la 250 mp teren de sport + 1 loc de parcare la 15 locuri pentru public
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 250 mp teren de sport + 1 loc la 30 locuri pentru public

Săli de sport fără public (tribune):

- 1 loc de parcare la 250 mp teren de sport
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 250 mp teren de sport

Săli de sport cu public (tribune):

- 1 loc de parcare la 250 mp teren de sport + 1 loc de parcare la 15 locuri pentru public
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 250 mp teren de sport + 1 loc la 15 locuri pentru public

Ștranduri:

- 1 loc de parcare la 200 mp de teren
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 200 mp de teren

Piscine acoperite fără public (tribune):

- 1 loc de parcare la 50 mp luciu de apă
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 50 mp luciu de apă

Piscine acoperite cu public (tribune):

- 1 loc de parcare la 50 mp luciu de apă + 1 loc de parcare la 15 locuri pentru public
- parcare pentru biciclete - 1 loc la 50 mp luciu de apă + 1 loc la 15 locuri pentru public

Bowling, popicărie:

- 1 loc de parcare pentru fiecare pistă
- parcare pentru biciclete - 1 loc pentru fiecare pistă

PENTRU GRADINI SI SPATII VERZI

- (1 loc de parcare/nr.de persoane)
- **scuaruri** 1loc de parcare / 40 persoane
- **gradini** 1loc de parcare / 30 persoane
- **parcuri** 1loc de parcare/ 20 persoane

PENTRU CONSTRUCTII DE TURISM

- **Hotel: 5*** nr.locuri de parcare = 50% x nr. camere
- **Hotel: 4*** nr.locuri de parcare = 40% x nr. camere
- **Hotel: 3*,2*,1*** nr.locuri de parcare = 30% x nr. camere

Hotel de apartamente:

- **5*** nr.locuri de parcare = 50% x nr. camere
- **4*,3*** nr.locuri de parcare = 40% x nr. camere
- **2*** nr.locuri de parcare = 30% x nr. camere

Motel:

- **3*,2*,1*** nr.locuri de parcare = 100% x nr. camere

Hostel, youth hostel:

- **3*,2*,1*** nr.locuri de parcare = 10% x nr. camere

Vile turistice, pensiuni turistice:

- **5*, 4*, 3*** nr.locuri de parcare = 30% x nr. camere
- **2*, 1*** nr.locuri de parcare = 20% x nr. Camere

PENTRU CONSTRUCTII INDUSTRIALE

Pentru personal:

- 1 loc de parcare la 80 mp AU

- parcare pentru biciclete 3 - 1 loc la 80 mp AU

Pentru vehiculele aferente activității economice:

- 1 loc de parcare pentru fiecare vehicul, dimensionat conform specificului acestuia

PENTRU CONSTRUCTII DE TRANSPORT

- Capacitățile se vor stabili prin studii de specialitate

PENTRU GĂRI

- (1 loc de parcare/nr.de calatori pe ora)
- **Principale** - 1loc de parcare / 25 de calatori pe h
- **Locale** - 1loc de parcare / 30 de calatori pe h
- **Secundare** - 1loc de parcare / 40 de calatori pe h

PENTRU CONSTRUCTII DE GOSPODARIRE COMUNALA SI ECHIPARE EDILITARA

Pentru personal:

- 1 loc de parcare la 160 mp AU

Pentru vehiculele aferente activității economice:

- 1 loc de parcare pentru fiecare vehicul, dimensionat conform specificului acestuia

*****Nota :***

- *Suprafața care revine fiecărei biciclete, inclusiv suprafața de mișcare, este de 60 x 250 cm*
- *In parcaje / garaje cu o capacitate mai mare de 10 locuri, vor fi destinate persoanelor cu dizabilități:*
 - *minim 1 loc până la 20 de locuri de parcare obișnuite*
 - *minim 2 locuri până la 50 de locuri de parcare obișnuite*
 - *minim 4 locuri până la 100 de locuri de parcare obișnuite*
 - *minim 6 locuri până la 200 de locuri de parcare obișnuite*
 - *minim 6 locuri la peste 200 de locuri de parcare obișnuite + câte 1 loc la fiecare 100 de locuri peste 200 de locuri de parcare obișnuite dimensiunea locului de parcare pentru persoane cu dizabilități: 3,70 x 5,40 m*

- *Suprafața care revine fiecărei biciclete, inclusiv suprafața de mișcare, este de 60 x 250 cm AU - aria utilăa clădirilor, calculată conform normelor specifice fiecărui tip de funcțiuni*

ANEXĂ 3 – CLASIFICAREA UTILIZARILOR ADMISE DUPA CATEGORIA DE FUNCTIUNI

FUNCTIUNI ADMINISTRATIVE

- Sediul Primăriei municipiului Curtea de Arges și filiale ale acesteia (primării de cartier)
- Sediul de instituție publică / de interes public: serviciu descentralizat al ministerelor / altor organe ale administrației publice centrale, tribunal, partid politic, sindicat, cult, fundație, organizație neguvernamentală, asociație, agenție etc.

FUNCTIUNI FINANCIAR-BANCARE

- Sediul filialei Băncii Naționale a României
- Sediul bancar, filială bancară
- Sediul de societate de asigurări (de bunuri, de persoane)
- Sediul de bursă de valori și mărfuri, de firma de brokeraj
- Sediul de fond de investiții

FUNCTIUNI DE ADMINISTRAREA AFACERILOR

- Sedii de societăți comerciale, regii autonome
- Clădiri de birouri

FUNCTIUNI TERTIARE

- **Comerț en detail:** comerț alimentar având suprafața construită desfășurată sub 500 mp, comerț nealimentar având suprafața construită desfășurată sub 500 mp, magazin general având suprafața construită desfășurată sub 1500 mp, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ținute speciale etc
- **Alimentație publică:** restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, bar, club, cantină etc
- **Servicii cu acces public:** tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare profesională, centru after-school, servicii poștale și de curierat (relații cu publicul), furnizare utilități (relații cu publicul), servicii CATV (relații cu publicul), agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, agenție matrimonială, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc), studio de body-piercing / tatuaje, curățătorie de haine, studioul foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă, servicii funerare* etc
- **Servicii profesionale:** cabinet de medicină generală (medic de familie) cabinet de medicină de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou

notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă, birou de consiliere si mediere, etc

- **Servicii manufacturiere:** reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere etc

FUNCTIUNI DE CULTURA

- Teatru dramatic, Filarmonică, sală de concerte, teatru de păpuși, muzeu, galerie de artă, ateliere de artă, bibliotecă, mediatecă, casă de cultură, centru sau complex cultural, centru de congrese, centru de conferințe, cinematograf, multiplex, sală polivalentă, sală de spectacole, expoziție, circ, clubul copiilor, club, discotecă

FUNCTIUNI DE CULT

- lăcașuri de cult; servicii pentru culte; activități sociale ale asociațiilor religioase; activități complementare pentru bisericile parohiale din ansamblurile recent realizate, pentru ritualuri religioase care nu pot avea loc în apartamentele blocurilor cu locuințe colective (de exemplu pentru priveghi la ritul ortodox).

FUNCTIUNI DE INVATAMANT SI CERCETARE

- Grădiniță, școală primară, școală gimnazială, liceu, școală postliceală, școală de arte și meserii
- Învățământ superior, Centru educațional, Centru/ pol / parc de cercetare, de inovare, tehnologic, de industrii creative etc., Spații de cazare pentru elevi sau studenți

FUNCTIUNI DE SANATATE SI ASISTENTA SOCIALA

- Spital general (județean, municipal), clinică de specialitate, clinică universitară, maternitate, sanatoriu, preventoriu, policlinică, alte unități de sănătate (centre de recoltare sânge, stații de salvare etc) Creșă, leagăn de copii, orfelinat, centru de zi, azil de bătrâni, centru de asistență socială

FUNCTIUNI DE TURISM

- Hotel: 1* - 5*
- Hotel de apartamente: 1* – 5*
- Motel: 1* - 3*

- Vile turistice: 1* – 5*
- Pensuni turistice categoria urbana: 1*– 5*
- Hostel, youth hostel: 1* -3*

FUNCTIUNI SPORTIVE

- Stadion, piscină, sală de sport specializată sau polivalentă, bowling, popicărie, patinoar, velodrom, Parc sportiv, teren de sport în aer liber, teren de golf, minigolf, strand, hipodrom, bază hipică, de canotaj, de agrement nautic

FUNCTIUNI COMERCIALE EN DETAIL SI SERVICII DE MARI DIMENSIUNI

- Comerț en detail și servicii desfășurate în unități independente cu suprafața construită desfășurată mai mare de 500 mp: comerț cu mărfuri de folosință generală și servicii domestice, comerț specializat pe profile și serviciile aferente, comerț și servicii integrate (showroom, service) - pentru automobile, mobilă, echipamente etc Comerț și servicii organizate în sistem "mall"

FUNCTIUNI INDUSTRIALE ȘI CVAASI-INDUSTRIALE

- Comerț en-gros, comerț cu materiale de construcții
- Mică producție
- Depozitare, logistică, distribuție și desfacere Parc de activități
- Service auto, spălătorie auto, stație de carburanți și servicii

FUNCTIUNI INDUSTRIALE

- Producție industrială - hală de producție, atelier, laborator etc
- Activități complementare: administrative, de depozitare, de distribuție și desfacere, de cercetare / proiectare, sociale (vestiar, cantină, club etc - exclusiv locuințe)
- Sediul / punct de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii cu profil de tip industrial sau cvasiindustrial și activități conexe - administrative, de depozitare, comerciale etc Infrastructură și spații destinate IMM-urilor cu activitate de tip industrial / cvasiindustrial Parc de activități
- Centru de cercetare și formare profesională Incubator de afaceri
- Bază logistică, autobază, garaj și atelier de întreținere tehnică a mijloacelor de transport rutier, terminal de mărfuri
- Instalație de transfer intermodal de mărfuri
- Centru de colectare și depozitare fier vechi

- Centru de colectare, depozitare și valorificare deșeuri și materiale reciclabile
- Autoservice, spălătorie auto
- Stație de combustibili cu servicii aferente

FUNCTIUNI AFERENTE INFRASTRUCTURII DE TRANSPORT

- Aeroport, Gară de persoane, Autogară
- Stație de transfer intermodal, Stație a trenului metropolitan
- Parcaj public multietajat subteran și/sau suprateran, Parcaj public de tip park&ride
- Depou pentru vehicule de transport

FUNCTIUNI DE GOSPODĂRIRE COMUNALA

- Serviciu public de gospodărire comunală și activități conexe: administrative, tehnice, de reparații întreținere, de depozitare, sociale (vestiare, cantine, cluburi etc - exclusiv locuințe) pepiniere, sere Piață agro-alimentară, piață de vechituri, obor
- Cimitir, capelă, sediu administrativ și anexe ale cimitirului
- Rampă de depozitare a deșeurilor urbane
- Centru de colectare / prelucrare deșeuri
- Depou pentru vehiculele transportului public
- Depou pentru vehiculele serviciilor de salubritate
- Adăpost pentru animale de casă

FUNCTIUNI AFERENTE ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE

- Construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare
- Activități complementare: administrative, de depozitare, sociale (vestiare, cantine, cluburi etc exclusiv locuințe)

FUNCTIUNI CU DESTINAȚIE SPECIALA

- Unitate militară
- Unitate de poliție
- Unitate de jandarmerie
- Unitate de protecție civilă
- Unitate de pompieri
- Unitate ale serviciilor de informații

FUNCTIUNI AGRICOLE

- Exploatarea terenurilor în scopul producției agricole: cultivarea produselor agricole, a pomilor fructiferi, a viței de vie, a plantelor tehnice / industriale, farmaceutice Sere, solarii, răsadnițe Pășuni, fânețe
- Pepinieră pomicolă, pepinieră viticolă
- Plantație de hamei și duzi
- Fermă pentru creșterea animalelor, pășunat
- Depozitare a produselor agricole
- Stațiune de cercetare agricolă
- Lucrări și amenajări de îmbunătățiri funciare
- Drumuri de exploatare agricolă
- Sortare, prelucrare și depozitare a produselor agricole
- Anexe destinate personalului (exclusiv locuințe)

ANEXĂ 4 – PALETAR CULORI PROPUSE PENTRU FINISAREA FATADEI

Culori caramida aparenta



Culori tencuiala



Culori sticla



Culori tamplarie



Culori ceramica



ANEXĂ 5 – SPECII DE VEGETATIE PROPUSE

Arbori răsinosi

Chamaecyparis Law. Columnaris



Chamaecyparis Law. Stardust



Pinus nigra



Picea pungens Hoopsi



Picea amara



Arbori foioși

Acer platanoides



Aesculus Carnea Briotti



Betula pendula



Carpinus betulus fastigiata



Catalpa bignonioides Nana



Liriodendron tulipifera



Magnolia kobus



Malus Van Eseltine



Morus alba Pendula



Platanus acerifolia



Prunus cerasifera Nigra



Prunus serulata Kanzan



Ulmus hollandica Wredei

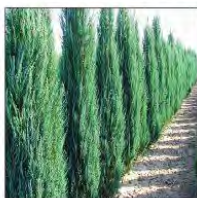


Tilia cordata



Arbusti răsinosi pentru stancarii

Juniperus comunis Hibernica



Picea pungens Glauca Globosa

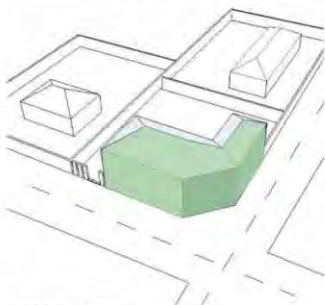


Picea glauca Conica



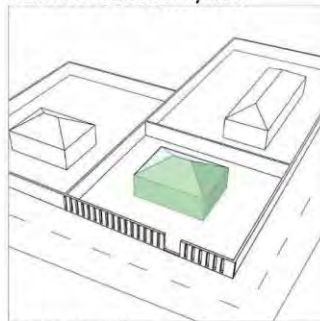
ANEXĂ 6 – REGULI PRIVIND AMPLASAREA PE PARCELA DE COLT

**AȘA DA –
AMPLASAREA PE ALINIAMENT**



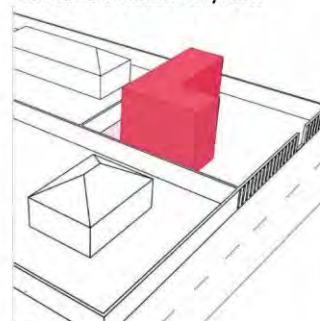
PERSPECTIVĂ

**AȘA DA –
AMPLASAREA CONFORM
ALINIERII VECINĂȚILOR**



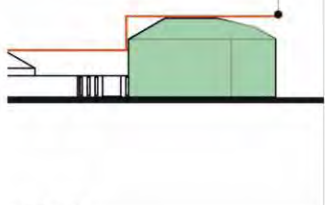
PERSPECTIVĂ

**AȘA NU –
AMPLASAREA RETRASĂ DE LA
ALINIAREA VECINĂȚILOR**



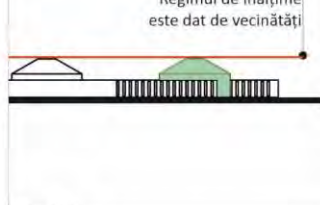
PERSPECTIVĂ

Regim de înălțime mai mare
cu max. 2 niveluri față de
vecinătăți



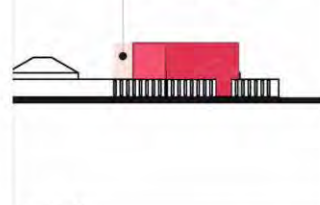
FAȚADĂ

Regimul de înălțime
este dat de vecinătăți



FAȚADĂ

Clădirea este amplasată
spre fundul de lot.



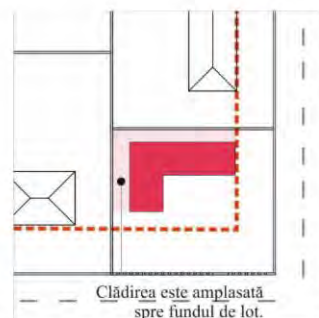
FAȚADĂ



PLAN



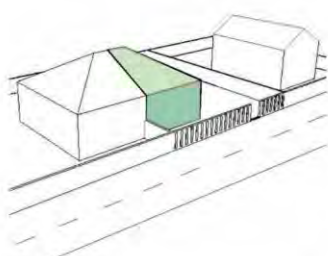
PLAN



PLAN

ANEXĂ 7 – REGULI PRIVIND AMPLASAREA LA CALCAN

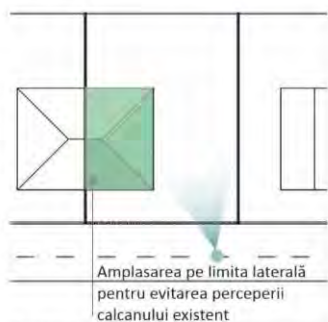
**AȘA DA –
AMPLASAREA ALIPITĂ LA UN
CALCAN EXISTENT**



PERSPECTIVĂ

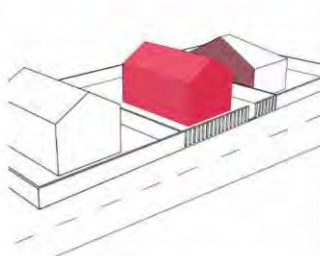


FAȚADĂ

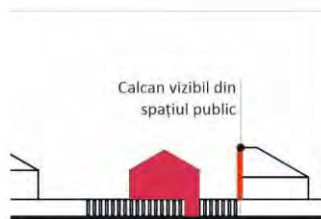


PLAN

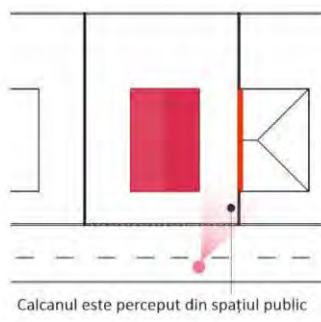
**AȘA NU –
AMPLASAREA RETRASĂ DE LA
CALCANUL EXISTENT**



PERSPECTIVĂ

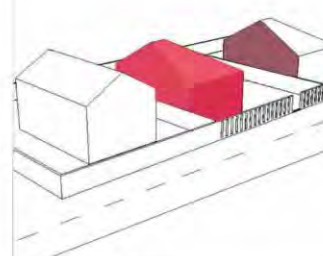


FAȚADĂ

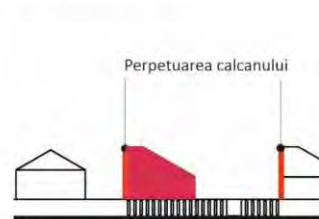


PLAN

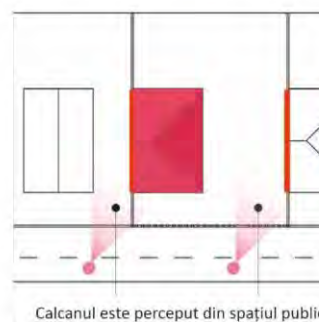
**AȘA NU –
GENERAREA DE NOI CALCANE**



PERSPECTIVĂ



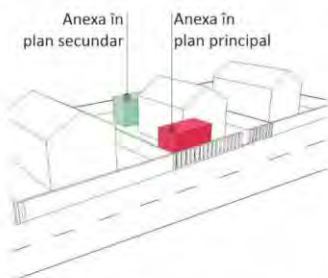
FAȚADĂ



PLAN

ANEXĂ 8 – REGULI PRIVIND AMPLASAREA ANEXELOR PE PARCELA

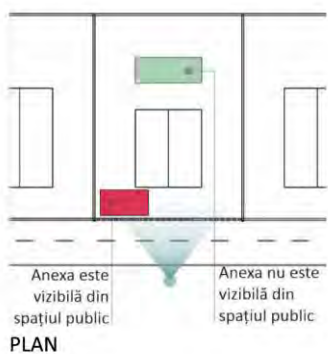
AȘA DA – AMPLASAREA ANEXELOR PE PARCELĂ



PERSPECTIVĂ

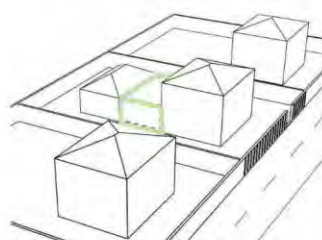


FAȚADĂ



PLAN

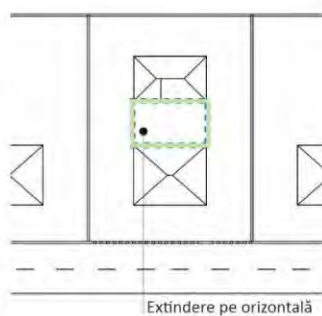
AȘA DA – EXTINDERE PE ORIZONTALĂ



PERSPECTIVĂ

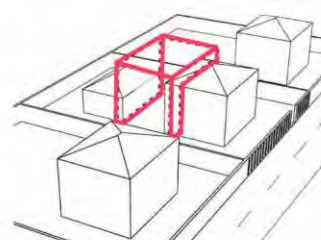


FAȚADĂ



PLAN

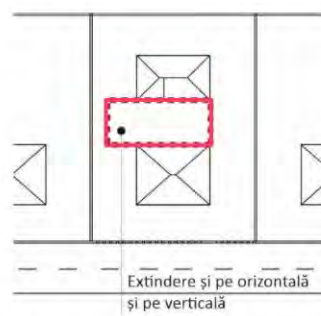
AȘA NU – EXTINDERE ORIZONTALĂ ȘI VERTICALĂ



PERSPECTIVĂ



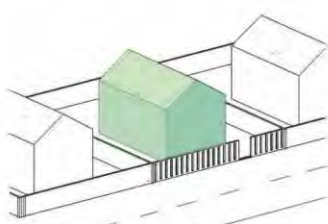
FAȚADĂ



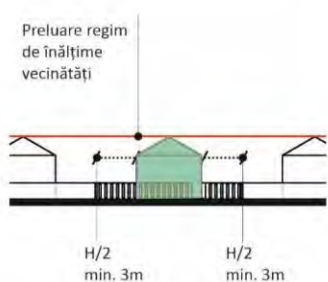
PLAN

ANEXĂ 9 – REGULI PRIVIND RETRAGERILE SI INALTIMEA

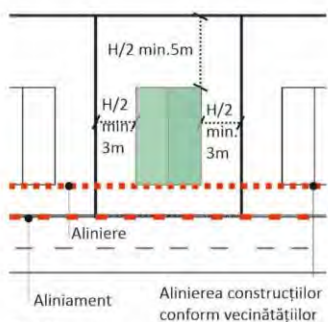
AȘA DA –
RETRAGERI FAȚĂ DE LIMITELE
PARCELEI



PERSPECTIVĂ

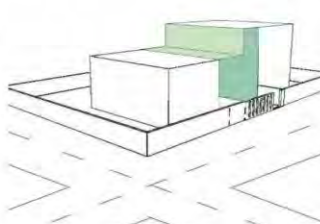


FAȚADĂ



PLAN

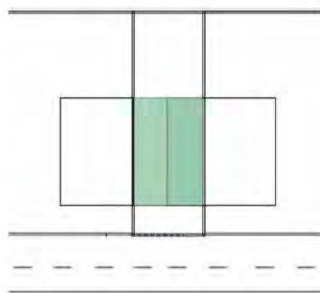
AȘA DA –
STABILIREA REGIMULUI DE
ÎNĂLȚIME FRONT CONTINUU



PERSPECTIVĂ

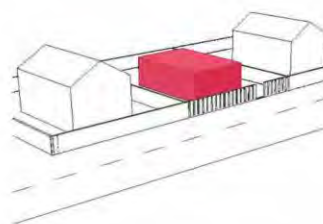


FAȚADĂ



PLAN

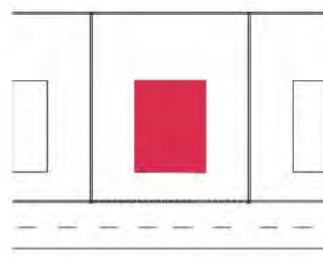
AȘA NU –
REGIM DE ÎNĂLȚIME DIFERIT



PERSPECTIVĂ



FAȚADĂ



PLAN