ALBA IULIA STR.MOTILOR NR.75B
tel/fax:0258-833.506; mobil:0721.206.973

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL BLAJ

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR: U.A.T. MUNICIPIUL BLAJ

PROIECTANT: S.C. DOMAR IMPEX S.R.L.

CUPRINS

Partea I - DISPOZITII GENERALE

CAPITOLUL 1 PREVEDERI GENERALE....4
ARTICOLUL 1 Definiţie şi scop....4
ARTICOLUL 2 Domeniu de aplicare....4

Partea II - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

CAPITOLUL 2 TERENURI ŞI ZONE CU REGIM SPECIAL....5
ARTICOLUL 3 Prevederi generale....5
ARTICOLUL 4 Intravilanul şi terenuri agricole din intravilan....5
ARTICOLUL 6 Zone cu valoare peisagistică şi zone naturale protejate....5
ARTICOLUL 7 Zone construite protejate....5
ARTICOLUL 8 Zone expuse la riscuri naturale....6
ARTICOLUL 9 Zone cu riscuri tehnologice şi zone de protecţie cu regim special....6
CAPITOLUL 3 CONDIŢII GENERALE PRIVITOARE LA CONSTRUCŢII....7
ARTICOLUL 10 Parcelarea....7
ARTICOLUL 11 Asigurarea compatibilităţii funcţiunilor şi conformării volumetrice....8
ARTICOLUL 12 Înălţimea construcţiilor....9
ARTICOLUL 13 Asigurarea echipării edilitare şi evacuarea deşeurilor....9
ARTICOLUL 14 Racordarea la reţelele publice de echipare edilitară existente....9
ARTICOLUL 15 Realizarea de reţele edilitare....10
ARTICOLUL 16 Amplasarea faţă de aliniament....10
ARTICOLUL 17 Amplasarea în interiorul parcelei....10
ARTICOLUL 18 Parcaje şi garaje....10
ARTICOLUL 19 Spaţii verzi....11
ARTICOLUL 20 Aspectul exterior al construcţiilor....11
ARTICOLUL 21 Împrejmuiri....11
ARTICOLUL 22 Accese carosabile....12
ARTICOLUL 23 Accese pietonale şi piste pentru biciclişti....12
ARTICOLUL 24 Orientarea faţă de punctele cardinale....12
ARTICOLUL 25 Lucrări de utilitate publică....12
ARTICOLUL 26 Construcţii cu funcţiuni generatoare de riscuri tehnologice....12
ARTICOLUL 27 Amplasarea faţă de drumuri publice....13
ARTICOLUL 28 Amplasarea faţă de căi ferate....13
CAPITOLUL 4 INTRAREA ÎN VIGOARE ŞI REGLEMENTAREA SITUAŢIILOR TRANZITORII....14
ARTICOLUL 29 Intrarea în vigoare....14
ARTICOLUL 30 Reglementarea situaţiilor tranzitorii....14

Partea III - PREVEDERILE LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE SI UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA DIN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BLAJ

ARTICOLUL 31 Reglementări pentru intravilanul municipiului Blaj....14

C- ZONA CENTRALA

CP Zonă centrală protejata....15
CA Zonă centrală situata in exteriorul zonei protejate....25

IS-ZONA INSTITUTIILOR, SERVICIILOR SI ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE

ISP Zona instituţiilor, serviciilor si echipamentelor publice dispersate aflate in interiorul zonei protejate....31
ISA Zona instituţiilor, serviciilor si echipamentelor publice dispersate aflate in exteriorul zonei protejate....36

ZM- ZONA MIXTA

ZM Zona mixta.....41

L- ZONA LOCUINTE

LM Zona locuinte mari - colective.....46
LM1 Zona locuinte mari - colective cu maxim P+10.....47
LM2 Zona locuinte mari - colective cu maxim P+4+1R(M).....52
LM3 Zona locuinte mari - colective sociale.....57
LM-M Zona locuinte mici si medii – individuale si semicolective.....62
LM-M1 Zona locuinte mici si medii - individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+1R(M) niveluri.....63
LM-M2 Zona locuinţe mici si medii - individuale cu caracter rural.....68
LM-M3 Zona locuinte mici si medii - individuale case de vacanta (situate in trupurile din extravilanul localitatii).....73

ID- ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE SI DEPOZITARE

IDi Zona de activitati productive cu caracter industrial.....77
IDd Zona cu caracter de depozitare.....81

UA- ZONA UNITATILOR AGRICOLE

UA Zona de activitati productive cu caracter agricol.....88

TE- ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICO-EDILITARE

TE Zona echipamentelor tehnico-edilitare.....89

GC- ZONA GOSPODARIEI COMUNALE

GC1 Zona de gospodarie comunala – cimitire, capele, cladiri administrative si anxe cimitire.....93
GC2 Zona constructiilor si amenajarilor izolate pentru gospodarie comunala.....96

V- ZONA SPATIILOR VERZI

VA Zona spatiilor verzi pentru agrement si sport.....99
VP Zona spatiilor verzi pentru protectie.....103

TH- ZONA SUPRAFETELOR DE TEREN INTRAVILAN ACOPERITE IN PERMANENTA DE APE

TH Zona suprafetelor de teren intravilan acoperite in permanenta de ape.....106

T- ZONA TRANSPORTURILOR

TR Zona transporturilor rutiere.....108
TF Zona transporturilor feroviare.....111

DS- ZONA DESTINATII SPECIALE

DS Terenuri cu destinatie speciala.....114

TD- ZONA TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

TDA1 Terenuri cu destinaţie agricolă - arabil, păşuni, fâneţe situate în extravilan.....116
TDA2 Terenuri cu destinaţie agricolă - livezi - situate în extravilan.....119
TDF Terenuri cu destinaţie forestieră.....122

ZP- ZONA DE PROTECTIE

ZP1 Zone de protectie a cailor de comunicatie.....124
ZP2 Zone de protectie a culoarelor tehnice.....124
ZP3 Zone de protectie sanitara.....125
ZP4 Zone de protectie a valorilor de patrimoniu.....126

Partea I
DISPOZIŢII GENERALE

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Blaj este adoptat de către Consilul Local Blaj în temeiul art. 36 al (5) lit c din legea 215/2001 în conformitate şi în aplicarea dispoziţiilor legii 350/2001 şi a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525 / 1996.

Capitolul 1 Prevederi generale

ARTICOLUL 1 Definiţie şi scop

(1) Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unităţii teritorial administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localităţii, în acord cu potenţialul localităţii şi în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod raţional, echilibrat şi în acord cu funcţiunile urbanistice adecvate.
(2) Regulamentul Local de Urbanism pentru întregul municipiu Blaj, aferent Planului Urbanistic General Blaj, cuprinde şi detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum şi de amplasare, dimensionare şi realizare a volumelor construite, amenajărilor şi plantaţiilor
(3) Autorităţile publice locale au datoria de a aplica sistematic şi permanent dispoziţiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calităţii cadrului construit, amenajat şi plantat, pentru îmbunătăţţirea condiţiilor de viaţă şi dezvoltarea echilibrată a localităţii şi pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunităţii locale.

ARTICOLUL 2 Domeniu de aplicare

(1) Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile prin raportare la întreg teritoriul unităţii teritorial administrative, în întregul său ori în parte, până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condiţiilor şi limitelor de recunoaştere a dreptului de construire.
(2) Semnificaţia termenilor utilizaţi în prezentul regulament este cea indicată în cadrul Anexei nr.8.
(3) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere şi vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerinţelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
(4) Prezentul Regulament Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic General, conţine norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire. Autorizaţiile de construire se vor emite cu observarea şi respectarea prevederilor prezentului regulament precum şi, atunci când acesta a fost aprobat, a Planului Urbanistic Zonal şi Regulamentului aferent sau a Planului Urbanistic de Detaliu.
(5) La emiterea autorizaţiilor de construire se vor avea în vedere şi se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentaţiilor de urbanism şi regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerinţe, sarcini ori condiţii speciale de utilizare a terenurilor şi/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcţii. La emiterea autorizaţiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securităţii şi sănătăţii oamenilor, pentru asigurarea respectării cerinţelor de protecţie a mediului, de protecţie faţă de riscurile naturale de inundaţii ori alunecări de terenuri, pentru protejarea şi conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.
(6) Autorizaţiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor Planului Urbanistic General în acele zone pentru care prezentul Regulament cuprinde reglementări privind regimul juridic, economic şi tehnic al imobilelor iar un plan urbanistic zonal ori un plan urbanistic de detaliu nu este prevăzut ca obligatoriu prin prezentul Regulament ori prin Planul Urbanistic General

ALBA IULIA STR.MOTILOR NR.75B
tel/fax:0258-833.506; mobil:0721.206.973

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

Capitolul 2 Terenuri şi zone cu regim special

ARTICOLUL 3 Prevederi generale

(1) Planul Urbanistic General şi prezentul Regulament local stabilesc zonele afectate de utilităţi publice, zonele protejate şi de protecţie a monumentelor istorice şi a siturilor arheologice repertoriate, zonele care au un regim special de protecţie prevăzut în legislaţie, zonele de risc natural, zonele cu interdicţie temporară ori definitivă de construire şi zone în care se preconizează operaţiuni urbanistice de regenerare urbană.

(2) Pentru zonele aminitite anterior şi pentru terenurile care au un regim special imprimat de natura lor, astfel cum sunt zonele constând în suprafeţe împădurite, zone verzi de agrement, zone care conţin resurse identificate ale subsolului, la eliberarea autorizaţiilor de construire se vor analiza îndeplinirea tuturor cerinţelor legale speciale alături de îndeplinirea cerinţelor prevăzute în prezentul Regulament de urbanism şi în documentaţiile urbanistice în ansamblul lor.

ARTICOLUL 4 Intravilanul şi terenuri agricole din intravilan

(1) Prin Planul Urbanistic General se stabileşte intravilanul municipiului. Introducerea de noi terenuri agricole în intravilanul localităţii se va face numai în cazuri temeinic fundamentate şi în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate şi condiţionat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la reţelele edilitare şi, atunci când este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

(2) Terenul intravilan, potrivit Planului Urbanistic General, nu necesită scoaterea din circuitul agricol. Autorizarea executării construcţiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă numai pentru terenurile delimitate în vederea operaţiunilor de urbanizare în prezentul Plan Urbanistic General, cu condiţia aplicării integrale, în prealabil, a procedurii de urbanizare.

ARTICOLUL 6 Zone cu valoare peisagistică şi zone naturale protejate

(1) Ariile naturale protejate, aflate pe teritoriul administrativ al municipiului Blaj, la data aprobării prezentului Regulament sunt prezentate în Anexa nr. 7 la prezentul regulament şi delimitate pe planşa 3. *„Reglementări Urbanistice* – Zonificare*”* aferentă PUG.

(2) Pentru ariile naturale protejate care dispun de un plan de management, autorizarea intervenţiilor de orice fel se va face cu respectarea prevederilor acestui plan, privind modurile de ocupare şi utilizare a terenurilor.

(3) Pentru ariile naturale protejate care, la data aprobării prezentului Regulament, nu dispun de un plan de management, se instituie interdicţie temporară de construire, până la întocmirea şi aprobarea planului de management.

(4) Pentru terenurile propuse prin Planul Urbanistic General ca arii naturale protejate, până la finalizarea procedurii de instituire a regimului de protectie, se instituie interdicţie temporară de construire,ca măsură de protectie şi conservare cu caracter provizoriu, stabilite în conformitate cu OUG 57/2007, Art. 12.

(5) Pe baza studiilor de fundamentare PUG, cf. Legii 107/1996 şi a OUG 57/2007, Art. 14 se instituie fâşii de protecţie în lungul cursurilor de apă, cu rol de protejare a vegetaţiei malurilor şi a lucrărilor de pe malurile râurilor şi a lacurilor, de asigurare a accesului la albiile minore, de coridor ecologic şi de legătură pietonală. Aceste zone au destinaţie de zone verzi şi sunt reglementate ca zona VP.

(6) Se va avea in vedere ca zonele verzi cu valoare peisagistica sa nu fie mai mici de 5,5%.din suprafata intravilanului, iar dispersarea lor in teritoriu sa fie uniforma ,amplasarea recomandata fiind in vecinatatea insulelor urbane care nu dispun de gradini particulare.

ARTICOLUL 7 Zone construite protejate

(1) Lista monumentelor clasate la data elaborării prezentului regulament:

	LISTA MONUMENTELOR ISTORICE	
1	CATEDRALA GRECO-CATOLICA "SF. TREIME"	AB-II-a-A-00187
2	MANASTIREA BAZILIENILOR	AB-II-a-A-00188
3	ANSAMBLUL MITROPOLIEI GRECO-CATOLICE	AB-II-a-A-00189
4	RESEDINTA METROPOLITANA	AB-II-a-A-00189.01
5	CANCELARIA METROPOLITANA	AB-II-a-A-00189.02
6	CLADIRI ANEXE	AB-II-a-A-00189.03
7	ANSAMBLUL BISERICII "SF. ARHANGHELI" (A GRECILOR)	AB-II-a-A-00190
8	BISERICA "SF. ARHANGHELI" (A GRECILOR)	AB-II-a-A-00190.01
9	BISERICA "SCHIMBAREA LA FATA"	AB-II-m-B-00251
10	ANSAMBLUL BISERICII EVANGHELICE FORTIFICATE	AB-II-m-B-00250
11	BISERICA EVANGHELICA	AB-II-m-B-00250.01
12	INCINTA FORTIFICATA, CU TURN CLOPOTNITA	AB-II-m-B-00250.02
13	BISERICA REFORMATA	AB-II-m-A-00260
14	BISERICA "SF. ARHANGHELI"	AB-II-m-B-00376
15	POARTA DE LEMN A BISERICII REFORMATE	AB-II-m-B-00375
16	TURN CLOPOTNITA AL BISERICII "SF.ARHANGHELI MIHAIL SI GAVRIL" SI "INTRAREA IN BISERICA A MAICII DOMNULUI	AB-II-m-B-00389
17	ANSAMBLUL "CAMPIA LIBERTATII":24 DE BUSTURI PERSONALITATI ALE ISTORIEI SI CULTURII ROMANESTI	AB-III-a-B-00408
18	CRUCEA LUI AVRAM IANCU	AB-III-a-B-00409
19	CIMITIRUL BISERICII	AB-IV-m-B-00190.02

(2) Pe baza concluziilor şi recomandărilor studiului de fundamentare este delimitată şi insituită Zona Construită Protejată, care formeaza ca atare o Unitate Teritoriala de Referinţă.

(3) Pe baza concluziilor şi recomandărilor studiului de fundamentare au fost clasate în categorii valorice şi marcate ca atare în planşa 4 *„Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă" clădiri monument istoric ,cladiri cu caracter arhitectural-ambiental si fragmente de strazi cu fronturi continue dispuse pe aliniament (modelul traditional de ocupare a terenului)* Pentru aceste clădiri valoroase, prezentate în Anexa nr. 5 la prezentul regulament se instituie următoarele reglementări:

1 - clădiri monument istoric, clasate ca atare în Lista Monumentelor Istorice republicată în anul 2010 – intervenţiile asupra acestora se vor realiza în regim specific

2 - clădiri cu caracter arhitectural-ambientală – pentru această categorie e interzisă desfiinţarea totală sau parţială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice. Se recomanda revenirea la forma initiala a fatadelor acestor cladiri, care au fost alterate prin modificarea golurilor, distrugerea elementelor decorative, etc.

3 – *fragmente de strazi cu fronturi continue dispuse pe aliniament (modelul traditional de ocupare a terenului) – se vor pastra sau se vor reface fronturile continue la strada pe aliniament, cu inaltimea la cornisa maxima egala cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte cladiri de pe frontul respectiv.Nu se admit lucarne in sarpantele catre strada altfel decat de tipul "ochi de bou".*

(4) Anexa nr. 5 la prezentul regulament cuprinde lista imobilelor cu valoare de patrimoniu. Pentru clădirile din interiorul Zonei Construite Protejate neincluse în această listă este permisă restructurarea totală sau parţială, cu respectarea legii (se exclud cladirile cu caracter arhitectural ambiental marcate pe planşa 4 *„Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă"*)

(5) Se recomandă ca organizarea, desfăşurarea şi jurizarea concursurilor de soluţii pentru amplasamente situate în zone de protecţie a monumentelor istorice sau în interiorul zonelor construite protejate să se facă în colaborare cu DJCCPCN.

ARTICOLUL 8 Zone expuse la riscuri naturale

(1) Zonele cu risc de producere a alunecărilor de teren sunt delimitate în planşa 4 *„Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă".*

ARTICOLUL 9 Zone cu riscuri tehnologice şi zone de protecţie cu regim special

(1) În sensul prezentului Regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiaţii, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(2) Zonele care prezintă riscuri tehnologice, zonele de protecţie aferente, precum şi zonele de protecţie sanitară sunt marcate pe planşa 4 *„Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă"*, aferentă PUG. Delimitările zonelor de risc, precum şi măsurile care decurg din existenţa acestora se vor preciza prin intermediul Hărţilor de risc. (cf. L350/2001, art.51)

(3) Pe teritoriul administrativ al municipiului Blaj au fost identificate zone care prezintă diferite forme de poluare la nivelul solului sau subsolului, în urma activităţilor cu caracter industrial. Siturile sunt

marcate în planşa 4. *„Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”.*

(4) Autorizarea executării construcţiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice se va face cu aplicarea restricţiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

(5) Autorizarea executării construcţiilor în interiorul zonelor de protecţie sanitară aferente cimitirelor, surselor de apă potabilă, depozitelor de deşeuri urbane, marcate ca atare în planşa 4. *„Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* se va face cu aplicarea restricţiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

(6) Autorizarea executării construcţiilor în interiorul zonelor de protecţie a infrastructurii feroviare, marcate ca atare în planşa 4. *„Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* se va face cu aplicarea restricţiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

(7) Autorizarea executării construcţiilor în interiorul zonelor de protecţie a reţelelor magistrale de gaz metan, marcate ca atare în planşa 4. *„Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* se va face cu aplicarea restricţiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

(8) Autorizarea executării construcţiilor în interiorul zonelor de protecţie a reţelelor electrice de înaltă tensiune, marcate ca atare în planşa 4. *„Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* se va face cu aplicarea restricţiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

Capitolul 3 Condiţii generale privitoare la construcţii

ARTICOLUL 10 Parcelarea

(1) Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în patru sau mai multe loturi.

(2) In cazurile parcelărilor se vor avea în vedere cerinţele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea Certificatului de Urbanism. De asemenea, în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizaţiei de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului şi a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar şi prin raportare la suprafaţa parcelei înaintea dezmembrării şi suprafeţele totale construite însumate cu suprafeţele propuse spre construire.

(3) Dacă reglementările la nivelul unităţilor teritoriale de referinţă, a zonelor funcţionale din prezentul regulament nu prevăd altfel, se consideră construibile numai parcelele care respectă cumulativ următoarele condiţii:
   (a) au front la stradă.
   (b) frontul spre stradă să fie cel puțin 8 m la clădirile înșiruite, și cel puțin 12 m în cazul clădirilor cuplate ori izolate.
   (c) adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea ei, în caz contrar, dacă este o parcelă existentă construirea pe aceasta se va condiționa de elaborarea unui PUD
   (d) suprafața unei parcele să fie de minim 200 mp la clădirile înșiruite, iar pentru clădirile cuplate sau cele izolate suprafața de minim 300 mp
   (e) unghiul format de frontul parcelei la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei să fie de 90 de grade. Fac excepţie parcelele de colţ, în situaţiile în care unghiul dintre străzi este altul decât 90 de grade şi situaţiile existente în zonele constituite.

(4) Dacă o parcelă nu îndeplineşte condiţiile de construibilitate de la alin. (3), aceasta se poate considera construbilă numai dacă respectă cumulativ următoarele condiţii:
   (a) parcela e rezultată dintr-o operaţiune cadastrală anterioară aprobării prezentului regulament.
   (b) parcela nu se află într-o zonă de urbanizare sau nu are destinaţia teren agricol, conform PUG.

(5) Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedită de branşare la reţeaua de distribuţie a apei, la reţeaua de canalizare, la reţeaua de distribuţie a energiei electrice/sau cele care isi pot rezolva utilitatile in regim propriu cu accordul APM. Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru branşare este prevăzută o extindere a reţelei publice de distribuţie să solicite, anterior autorizării construcţiei, realizarea efectivă a extinderii.,care sa fie dimensionata corespunzator racordarii viitoare a tuturor terenurilor pe care le poate deservii.Aceste retele publice se pot realiza si in parteneriat public-privat.

(6) Reparcelare în sensul prezentului regulament reprezintă operaţiunile care au ca rezultat o altă împărţire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinaţii şi / sau forme diferite decât erau acestea la momentul iniţial. Reparcelarea se realizează prin alipirea şi dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărţiri a terenului în loturi construibile şi asigurarea suprafeţelor

necesare echipamentelor de folosinţă comună şi obiectivelor de utilitate publică.

(7) Operaţiunile de reparcelare sunt componente obligatorii ale operaţiunilor de urbanizare prevăzute la Articolul 4 şi se vor face numai pe bază de planuri urbanistice zonale(PUZ) aprobate conform legii, respectând prevederile Planului Urbanistic General şi ale prezentului Regulament.

ARTICOLUL 11 Asigurarea compatibilităţii funcţiunilor şi conformării volumetrice

(1) Utilizările admise, utilizările admise cu condiţionări şi utilizările interzise sunt precizate şi detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcţionale precum şi unităţile teritoriale de referinţă cuprinse în prezentul Regulament.

(2) Acordul vecinilor, prevăzut la punctul 2.5.6. al secţiunii "Piese scrise" a cap.A "Documentaţia tehnică pentru autorizarea lucrărilor de construire - DTAC" din Anexa nr. 1 a Legii 50/1991 e necesar:

(a) pentru construcţiile noi, amplasate adiacent construcţiilor existente sau în imediata lor vecinătate şi numai dacă sunt necesare măsuri de intervenţie pentru protejarea acestora

(b) pentru lucrări de construcţii necesare în vederea schimbării destinaţiei în clădiri existente şi numai dacă funcţiunea propusă nu face parte din cadrul celor reglementate în cadrul secţiunii "2. Utilizare funcţională" - punctele 1 şi 2 a RLU aferent fiecărui UTR(zone functionale, sau dacă nu sunt respectate condiţionările impuse la punctul "2 - Utilizări admise cu condiţionări". Prin RLU aferent fiecărui UTR se asigură compatibilitatea funcţiunilor admise, iar condiţionările au drept scop tocmai eliminarea situaţiilor de disconfort sau stânjenire rezultate din alăturarea unor activităţi diferite - în ceea ce priveşte accesul, intimitatea spaţiului rezidenţial, factori poluanţi de diferite naturi (zgomot, emisii de mirosuri sau pulberi, vibraţii, aglomerare de persoane şi marfuri etc)

(c) în cazul amplasării de construcţii cu altă destinaţie decât cea a clădirilor învecinate - şi numai dacă destinaţia propusă sau condiţiile de desfăşurare a activităţilor diferă de cele reglementate în cadrul secţiunii "2. - Utilizare funcţională" - punctele 1 şi 2 a RLU aferent fiecărei UTR. RLU determină caracterul şi funcţionalitatea fiecărei zone prin mixajul de activităţi a căror compatibilitate e asigurată atât prin specificul acestora cât şi prin condiţionările impuse

(d) atunci când, în cadrul RLU aferent fiecărei UTR sunt în mod expres evidenţiate activităţi pentru care acest acord e necesar

(3) Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul Regulament, nu sunt permise construcţii sau amenajări care au ca rezultat creşterea suprafeţei utile destinate acestor utilizări.

(4) Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului şi regimul de înălţime caracterizează construcţia. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament să conducă în mod obligatoriu la posibilitatea ca orice construcţie să atingă în mod simultan valorile maxime permise. Constrângerea dată de către cei doi indici urbanistici împreună cu regimul de înălţime este una rezultantă prin restricţionarea simultană şi comună conform valorilor maxim admise.

(5) Calculul indicilor urbanistici va respecta următoarele reguli:

(a) Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafaţa construită desfăşurată (suprafaţa desfăşurată a tuturor planşeelor) şi suprafaţa parcelei. Nu se iau în calculul suprafeţei construite desfăşurate: suprafaţa subsolurilor cu înălţimea liberă de până la 1,80 m, suprafaţa subsolurilor cu destinaţie strictă pentru gararea autovehiculelor, spaţiile tehnice sau spaţiile destinate protecţiei civile, suprafaţa balcoanelor, logiilor, teraselor deschise şi neacoperite, teraselor şi copertinelor necirculabile, precum şi a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecţie; (Legea 350/2001)

(b) Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafaţa construită (amprenta la sol a clădirii) şi suprafaţa parcelei. Suprafaţa construită este suprafaţa construită la nivelul solului, cu excepţia teraselor descoperite ale parterului care depăşesc planul faţadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecţia la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat şi a logiilor închise ale etajelor se include în suprafaţa construită. (Legea 350/2001)

(c) În înţelesul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, nivelurile clădirilor/corpurilor de clădire la care, cel puţin pe o latură a acestora, pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălţimea liberă, sunt considerate subsoluri şi vor fi luate ca atare la calculul indicelui CUT.

(d) Excepţii de calcul ale indicatorilor urbanistici POT şi CUT:

- dacă o construcţie nouă este edificată pe un teren care conţine o clădire care nu este destinată

demolării, indicatorii urbanistici (POT şi CUT) se calculează adăugându-se suprafaţa planşeelor existente la cele ale construcţiilor noi;

- dacă o construcţie este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului iniţial, adăugându-se suprafaţa planşeelor existente la cele ale noii construcţii (*Legea 350/2001*).

ARTICOLUL 12 Înălţimea construcţiilor

(1) Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălţime, respectiv a înălţimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unităţile teritoriale de referinţă cuprinse în prezentul Regulament. În situaţiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălţime, cât şi o înălţime maxim admisă, aceste condiţii trebuie îndeplinite cumulativ.
(2) În condiţiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcţie de necesităţile tehnice şi funcţionale.
(3) Este permisă realizarea de demisoluri, cu excepţia cazurilor în care prezentul Regulament o interzice.
(4) În sensul prezentului regulament, înţelesul termenilor subsol, demisol şi mansardă este acela cuprins în glosarul anexat.
(5) În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălţimea construcţiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul şi care marchează retragerea de la aliniament, cf. prezentului regulament. Inaltimea maxima reprezinta inaltimea calculata in punctul cel mai inalt de pe fatada.
(6) În cazul clădirilor amplasate pe **terenuri în pantă**, înălţimea acestora se va măsura considerând ca reper punctul aflat pe perimetrul clădirii în care cota terenului natural este cea mai ridicată.
(7) Pentru clădirile existente la momentul aprobării prezentului regulament care depăşesc regimul de înălţime şi / sau înălţimea maximă admisă prin prezentul regulament nu se pot autoriza lucrări care duc la creşterea regimului de înălţime sau a înălţimii.

ARTICOLUL 13 Asigurarea echipării edilitare şi evacuarea deşeurilor

(1) Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care depășesc, prin gabarite și destinație, capacitățile tehnice și financiare ale investitorilor sau furnizorilor de utilități. Se recomandă a se face parteneriate public-privat în acest sens.
(2) Autorizarea executării construcţiilor poate fi condiționată de stabilirea obligativității executării, parțiale sau integrale, a lucrărilor echipării edilitare, care revin investitorilor interesați, prin contract încheiat în prealabil. Se recomandă a se face parteneriate public-privat în acest sens.
(3) Asigurarea echipării edilitare se poate face prin solutii in sistem individual. În sensul prezentului articol, prin soluţii de echipare edilitară în sistem individual se înţelege asigurarea utilităţilor şi serviciilor edilitare prin construcţii şi instalaţii realizate şi exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.
(4) Autorizarea executării construcţiilor, altele decât cele aferente infrastructurii edilitare, în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.
(5) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în reţeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluţii de colectare, stocare, infiltrare locală în sol şi evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafeţelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.
(6) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spaţiu interior destinate colectării deşeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deşeurilor şi accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcţie de dimensiuni şi de funcţiune.

ARTICOLUL 14 Racordarea la reţelele publice de echipare edilitară existente

(1) Autorizarea executării construcţiilor se poate aproba numai în condițiile posibilității de racordare a unor noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalații de canalizare și la energia electrică.
(2) În baza unui aviz al autorităților administrației publice competente, se poate deroga de la prevederile alin. (1), în condițiile în care beneficiarul își asumă a prelungi rețeaua existentă, atunci când este asigurată capacitatea necesară, sau își asumă să crească capacitatea rețelelor publice existente, sau să realizeze alte rețele noi.
(3) Autorizația de construire se poate emite în condițiile legii și doar după încheierea și recepția realizată

de către administrația locală sau de furnizorii de utilități autorizați, lucrărilor de extindere, prelungire sau realizare a rețelelor edilitare, în cazul în care se acordă derogarea în baza alineatului (2).

(4) Pentru zonele de urbanizare, unde este obligatorie procedura de urbanizare instituită prin prezentul regulament, nu este valabilă derogarea reglementată la alin. (2).

ARTICOLUL 15 Realizarea de reţele edilitare

(1) În cazul extinderilor de rețele sau a creșterilor de capacitate a rețelelor edilitare publice, acestea se pot realiza sau finanța de către beneficiar, investitor, furnizorul de utilități sau administrația publică, în baza condițiilor contractelor încheiate cu Consiliul Local, respectând caracteristicile tehnice stabilite prin Planul Urbanistic General al municipiului Blaj.

(2) Investitorul sau beneficiarul va suporta în totalitate lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare. Se pot realiza si parteneriate public-privat.

(3) Vor fi reamplasate subteran rețelele existente de telefonie, comunicații și de date (internet și televiziune).

(4) Reţelele noi de telefonie, comunicaţii şi de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.

(5) Reţelele de distribuţie a gazului metan şi racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.

(6) Extinderile de reţele, lucrările de mărire a capacităţii ori noile reţele construite, indiferent de natura ori regimul reţelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste reţele, în limita capacităţii lor şi cu respectarea condiţiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua reţea pe cheltuiala sa, nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacităţii reţelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obţine o plată proporţională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică / a furnizorului de utilităţi.

ARTICOLUL 16 Amplasarea faţă de aliniament

(1) Amplasarea clădirilor faţă de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele funcţionale precum şi unităţile teritoriale de referinţă cuprinse în prezentul regulament.

(2) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea faţă de aliniament se face conform legii şi în condiţiile prezentului regulament privind derogările. Pentru reglementările cu **caracter definitiv** specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.(legea 350/2001 art.32, 46)

(3) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înţelege limita dintre proprietatea privată şi domeniul public. În situaţiile în care PUG prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată şi domeniul public.

(4) Regulile de amplasare faţă de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor şi părţilor subsolurilor care depăşesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament. Sunt admise depăşiri locale ale limitelor de retragere faţă de aliniament, cu respectarea următoarelor condiţii:

(a) în cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanţă minimă de 2 m faţă de limitele laterale ale parcelei (marginile faţadei), iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălţime minimă de 3,5 m faţă de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului.

ARTICOLUL 17 Amplasarea în interiorul parcelei

(1) Condiţiile de amplasare a clădirilor unele faţă de altele în interiorul aceleiaşi parcele este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele funcţionale precum şi unităţile teritoriale de referinţă cuprinse în prezentul regulament.

(2) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele faţă de altele în interiorul aceleiaşi parcele se stabileşte pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu, dacă prevederile privind zona funcţională sau unitatea teritorială de referinţă nu dispun altfel.

ARTICOLUL 18 Parcaje şi garaje

(1) Autorizarea executării construcțiilor care implică zone de parcare datorită destinației lor, se emite doar în cazul în care realizarea acestor spații se asigură în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizaţia de construire, conform cerinţelor prezentului Regulament.

(2) Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condiţiile alin. (1) se stabileşte în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, conform specificaţiilor din cadrul reglementărilor

zonelor funcţionale precum şi a unităţilor teritoriale de referinţă cuprinse în prezentul regulament şi conform *Anexei 2* la prezentul Regulament.

(3) Autorizarea executării construcţiilor destinate parcării autovehiculelor (parcaje multietajate, subterane sau supraterane sau a parcajelor colective multietajate aferente zonelor rezidenţiale) se face pe baza documentaţiilor de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal sau Plan Urbanistic de Detaliu, aprobate conform legii.

(4) Se vor asigura spaţii destinate depozitării bicicletelor, conform Anexei 2 la prezentul regulament.

(5) Excepţiile de la prevederile al. (1) şi al. (2) sunt specificate în cadrul punctului *9 - Staţionarea autovehiculelor,* aferent reglementărilor dedicate fiecărei Unităţi Teritoriale de Referinţă în parte, cuprinse în prezentul Regulament.

ARTICOLUL 19 Spaţii verzi

(1) Autorizaţia de construire va cuprinde obligația păstrării sau constituirii zonelor verzi plantate, în funcție de destinația și gabaritul construcției, conform specificaţiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităţilor teritoriale de referinţă cuprinse în prezentul Regulament.

(2) Vegetaţia înaltă matură va fi protejată şi păstrată pe toată suprafaţa municipiului, conform condiţiilor prevăzute la nivelul zonelor funcţionale precum şi a unităţilor teritoriale de referinţă. În acest sens, documentaţiile de urbanism (PUZ şi PUD) vor consemna în cadrul planşei „Situaţia existentă, difuncţionalităţi" poziţia exactă şi esenţa pentru arborii maturi existenţi în zona de studiu. Proiectele pentru autorizarea lucrărilor de construire (DTAC) vor cuprinde în planul de situaţie poziţia exactă, esenţa şi circumferinţa trunchiului pentru arborii maturi existenţi pe parcelă, inclusiv a celor propuşi pentru tăiere, precum şi poziţia exactă şi esenţa pentru arborii propuşi spre plantare prin proiect. Prin arbori maturi se înţelege, în sensul prezentului regulament, arborii a căror trunchi, măsurat la 1 m deasupra solului, are o circumferinţă egală sau mai mare decât 50 cm.

(3) Intervenţiile asupra vegetaţiei din zonele de protecţie a monumentelor şi din zonele construite protejate se vor face numai cu acordul DJCCPCN Alba.

(4) La realizarea străzilor noi, precum şi la reabilitarea străzilor pe care nu există plantaţii sau acestea sunt degradate, se vor planta arbori, conform specificaţiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităţilor Teritoriale de Referinţă cuprinse în prezentul Regulament, cu respectarea următoarelor condiţii:
   (a) poziţiile, sistemul de plantare şi esenţa arborilor vor fi stabilite prin documentaţiile tehnice
   (b) arborii vor avea un număr minim de trei replantări în pepinieră
   (c) arborii vor avea înălţimea minimă de 2,50 m
   (d) arborii vor avea circumferinţa minimă a trunchiului de 14 cm (măsurată la un metru deasupra solului)
   (e) distanţa minimă între axa trunchiului şi poziţia reţelelor edilitare va fi de 1,5 m

(5) Pentru realizarea spaţiilor verzi publice se recomandă înscrierea acestora în cadrul Programului naţional de îmbunătăţire a calităţii mediului prin realizarea de spaţii verzi in localităţi, program aprobat prin Legea 343/2007.

ARTICOLUL 20 Aspectul exterior al construcţiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor este aprobată doar atunci când aspectul exterior nu este în contradicție cu funcțiunea acestora, caracterului zonei – aşa cum este el descris în Secţiunea 1 a fiecărei UTR – şi peisajului urban. (HG 525/1996, Art. 32)

(2) Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care intră în conflict cu specificul zonei la nivel de volumetrie, aspect exterior, limbaj vizual sau plastică arhitecturală și subestimează sau devalorizează principiile urbanismului și ale arhitecturii.(HG 525/1996, Art. 32).

(3) Se vor respecta reglementările la nivelul Unităţilor Teritoriale de Referinţă privitoare la elemente arhitecturale, volumetrie, materiale, cromatică, decoraţiuni.

(4) Pentru asigurarea calităţii aspectului exterior al construcţiilor, autoritatea publică locală are dreptul să condiţioneze autorizarea lucrărilor prin obţinerea unui aviz din partea Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului şi Urbanism sau din partea unei secţiuni specializate pe aspecte de estetică arhitecturală şi urbană.

(5) Se recomandă întocmirea şi aprobarea unui regulament privind cromatica clădirilor şi amenajărilor la nivelul întregului municipiu, pe baza unor paletare stabilite în urma unor studii de specialitate.

ARTICOLUL 21 Împrejmuiri

(1) Dacă reglementările privind unităţile teritoriale de referinţă nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă,

realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi care permite pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.
(2) Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spaţiul public.
(3) Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

ARTICOLUL 22 Accese carosabile
(1) Autorizarea executării construcţiilor se permite doar atunci când este posibil accesul la drumuri publice, în mod direct sau prin servitute, în conformitate cu destinația construcției.
(2) Numărul necesar și caracterul acestor accese precizate la alin. (1) se vor supune prevederilor reglementate la nivel de Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în cadrul prezentului Regulament.
(3) Accesul nou, de orice fel la drumuri publice, va fi realizat în coformitatea cu avizul și autorizația specială de construire, eliberate de administratorul acestora.

ARTICOLUL 23 Accese pietonale şi piste pentru biciclişti
(1) Autorizarea executării construcţiilor și a amenanjărilor de orice fel se permite doar atunci când sunt asigurate accese pietonale, în conformitate cu importanța și destinația construcției.
(2) Acces pietonal este considerat ca fiind cale de acces pentru pietoni, dinspre un drum public. Acestea pot fi: alei, trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale ori alte căi de acces public, fie pe terenuri proprietăți publice ori pe terenuri proprietăți private supuse servituții de trecere publică, în conformitate cu legea ori obiceiul.
(3) Accesele pietonale vor fi corespunzătoare pentru a putea permite circulația în bune condiții a persoanelor cu handicap, care utilizează mijloacele caracteristice de deplasare.
(4) La reabilitarea străzilor se vor introduce piste pentru biciclişti. Se recomandă separarea fizică a pistelor pentru biciclişti faţă de partea carosabilă, prin vegetaţie, borne, rigole, borduri etc.
(5) Pe străzile cu rol de deservire locală traseele pentru biciclişti vor fi comune cu cele pentru vehicule.

ARTICOLUL 24 Orientarea faţă de punctele cardinale
(1) Autorizarea executării construcțiilor este făcută, dacă este posibil, respectând propunerile și prevederile legate de orientarea cardinală, conform anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism, excepție făcând situațiile în care amplasarea pe versanți implică o altă orientare pentru valorificarea perspectivelor valoroase. Se va ține cont de direcția vânturilor dominante.
(2) Fac excepţie de la prevederile aliniatului (1) construcţiile amplasate în interiorul Zonelor Construite Protejate, a căror orientare este în primul rând determinată de specificităţi culturale şi istorice de amplasare şi de configurare.

ARTICOLUL 25 Lucrări de utilitate publică
(1) Este interzisă autorizarea executării altor construcţii pe terenuri care au fost rezervate pentru efectuarea de lucrări de utilitate publică, prin planuri de amenajare a teritoriului sau în cadrul Planului Urbanistic General. Prin lucrări de utilitate publică se înţeleg acele lucrări care sunt definite astfel prin art. 6 din legea 33/1994.
(2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se realizează întemeiat pe documentația de urbanism sau de amenajarea teritoriului, aprobate conform legii.
(3) Drumurile şi căile de acces care sunt prevăzute astfel în documentaţiile de urbanism vor fi deschise circulaţiei şi accesului publicului indiferent de regimul de proprietate asupra terenului, acestea fiind afectate de o servitute publică.
(4) Suprafeţele de teren grevate prin documentaţiile urbanistice aprobate de o servitute de utilitate publică vor fi transferate în proprietate publică înainte de emiterea Autorizaţiei de Construire.
(5) Sunt drumuri şi / sau căi de acces rezervate accesului privat doar acele suprafeţe care îndeplinesc cumulativ cerinţa de a se afla în proprietatea exclusivă a uneia sau mai multor proprietari persoane private şi de a fi prevăzute în mod expres ca atare în Planurile Urbanistice Zonale.

ARTICOLUL 26 Construcţii cu funcţiuni generatoare de riscuri tehnologice
(1) Autorizarea executării construcţiilor care dețin posibilitatea provocării riscurilor tehnologice, se realizează doar în baza studiului de impact realizat și aprobat în condițiile legii.
(2) Lista categoriilor de construcţii care pot genera riscuri tehnologice este cea aprobată prin Ordinul nr.1.587 din 25 iulie 1997.

ARTICOLUL 27 Amplasarea faţă de drumuri publice

(1) În baza avizului emis de autoritățile competente de specialitate ale administației publice, din zona drumurilor publice, pot fi autorizate:
   (a) construcţii şi instalaţii aferente drumurilor publice, de deservire, de întreţinere şi de exploatare
   (b) parcaje, garaje şi staţii de alimentare cu carburanţi şi resurse de energie (inclusiv funcţiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.)
   (c) conducte de alimentare cu apă şi de canalizare, sisteme de transport gaze, ţiţei sau alte produse petroliere, reţele termice, electrice, de telecomunicaţii şi infrastructuri ori alte instalaţii sau construcţii de acest gen
(2) Zona drumului public se definește ca fiind ampriza, fâșiile de protecție și fâșiile de siguranță, conform regulamentului prezent.
(3) Autorizarea executării construcţiilor cu diferite funcţiuni, altele decât cele enumerate la alin.(1), este permisă, cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor delimitate conform legii.
(4) Autorizarea construcţiilor în zonele rezervate pentru lărgirea amprizei străzilor (realiniere), străpungeri de străzi şi realizarea de străzi noi, prevăzute de Planul Urbanistic General şi marcate ca atare pe planşa Reglementări Urbanistice, este interzisă.
(5) În cazul măsurilor de lărgire a amprizei străzilor prevăzute de Planul Urbanistic General şi marcate pe planşa Reglementări Urbanistice, poziţia noului aliniament precum şi retragerea minimă a construcţiilor faţă de acesta se vor preciza în Certificatul de Urbanism.
(6) Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele şi profilele stabilite prin PUG, înscrise în planşa 4. *„Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”*, conform Anexei nr. 6 la prezentul Regulament.

ARTICOLUL 28 Amplasarea faţă de căi ferate

(1) La data adoptării prezentului act zona de protecţie şi zona de siguranţă a căilor ferate este reglementată de OUG 12/1998.
(2) Se interzice amplasarea de construcţii în zona de siguranţă a infrastructurii feroviare altele decât cele necesare instalaţiilor de semnalizare şi de siguranţa circulaţiei, a celorlalte instalaţii de conducere operativă a circulaţiei trenurilor, precum şi a instalaţiilor şi lucrărilor de protecţie a mediului.
(3) Se pot amplasa, în zona de protecție, doar în baza avizului favorabil emis de Ministerul Transporturilor și Infrastructurii:
   (a) construcţii şi instalaţii aferente exploatării şi întreţinerii liniilor de cale ferată
   (b) construcţii şi instalaţii pentru exploatarea materialului rulant şi a mijloacelor de restabilire a circulaţiei
   (c) instalaţii fixe pentru tracţiune electrică
   (d) instalaţii de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicaţii, transmisiuni de date şi construcţiile aferente acestora
(4) Autorizarea construcțiilor situate în zona de protecție a infrastructurii feroviare din intravilan, se face doar cu avizarea în prealabil a Companiei Naționale de Căi Ferate C.F.R. S.A. și a Ministerului Transporturilor și Infrastructurii.
(5) Zona de protecţie este marcată pe planşa 4. *„Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”* (zonele de protecţie sunt marcate provizoriu, până la delimitarea concretă a acestora de către autorităţile abilitate, ca fâşii cu lăţimea de 100 m de fiecare parte a axului căii ferate)
(6) Autorizarea lucrărilor de investiții ale agenților economici și instituților publice, care prin natura și destinația lor, afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se face doar cu avizarea Companiei Naționale de Căi Ferate C.F.R. S.A. și a Ministerului Transporturilor și Infrastructurii, pentru următoarele:
   (a) căi ferate industriale
   (b) lucrări hidrotehnice
   (c) traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate
   (d) subtraversarea liniilor de cale ferată de reţele de telecomunicaţii, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice şi canale libere
(7) În zona de protecţie a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:
   (a) amplasarea oricăror construcţii, depozite de materiale sau înfiinţarea de plantaţii care împiedică vizibilitatea liniei şi a semnalelor feroviare
   (b) efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcţii sau

care modifică echilibrul pânzei freatice subterane

(c) depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanţe sau deşeuri care contravin normelor de protecţie a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate române, a zonei de protecţie a infrastructurii Căilor Ferate Române, precum şi a condiţiilor de desfăşurare normală a traficului

(8) În baza unor studii care privesc implicațiile asupra activității feroviare și de mediu realizate de instituții de proiectare autorizate, studii bazate pe avizul emis de Compania Națională de Căi Ferate C.F.R. S.A. și cu autorizația Ministerului Transporturilor și Infrastructurii, se pot executa amenajări și instalații de manipulare, transvazare sau depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor, prevăzute la alin. (6).

(9) Terenul aflat în patrimoniul Companiei Naționale de Căi Ferate C.F.R. - S.A. se poate transfera, ceda, sau ocupa temporar ori definitiv, pentru lucrările de interes public, situate în intravilan sau extravilan, în baza avizului Companiei Naționale de Căi Ferate C.F.R. - S.A. și cel al Ministerului Transporturilor și Infranstructurii.

Capitolul 4 Intrarea în vigoare şi reglementarea situaţiilor tranzitorii

ARTICOLUL 29 Intrarea în vigoare

(1) Prezentul Regulament produce efecte şi devine obligatoriu potrivit art. 49 legea 215/2001 prin aprobarea de către Consiliul Local al municipiului Blaj.

(2) Prezentul abrogă şi înlocuieşte Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Blaj - 1996.

ARTICOLUL 30 Reglementarea situaţiilor tranzitorii

(1) Odată cu aprobarea prezentului PUG nu vor mai fi aprobate noi Planuri Urbanistice Zonale cu Regulamentele aferente ori Planuri Urbanistice de Detaliu

(2) Autorizaţiile de Construire se vor emite pe baza prevederilor prezentului Plan Urbanistic General.

(3) Servituţile de utilitate publică instituite prin prezentul Plan Urbanistic General se vor aplica de la data intrării în vigoare a acestuia.

(4) Certificatele de Urbanism emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a acestora. Pentru Certificatele de Urbanism eliberate cu scopul întocmirii de Planuri Urbanistice Zonale se aplică prevederile al.(1).

Partea III.
PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCŢIONALE ŞI UNITĂŢILOR TERITORIALE DE REFERINŢĂ DIN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI BLAJ

ARTICOLUL 31 Reglementări pentru intravilanul municipiului Blaj

(1) Planul urbanistic general al municipiului Blaj stabileşte următoarele reglementări, la nivelul zonelor funcţionale şi a unităţilor teritoriale de referinţă:

UTR - C ZONA CENTRALĂ

CP Zonă centrală protejată

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

CP Zona Centrală Protejata e parte a zonei centrale a municipiului, cuprinsa in intregime in zona de protectie a monumentelor istorice clasate - Catedrala Greco-catolica "Sfanta Treime", Manastirea Bazilienilor, Ansamblul Mitropoliei Greco-catolice, Resedinta Metropolitana, Cancelaria Metropolitana, Cladiri Anexe, mai putin in zona de protectie a Ansamblului "Campia Libertatii: 24 de busturi personalitati ale istoriei si culturii romanesti" Siturile monumentelor menţionate se regăsesc in interiorul acestei zone.

Zona se remarcă printr-o structură funcţională complexă şi atractivă, de tip central, caracterizată de mixajul între diversitatea de activităţi de interes general, cu acces public, situate la parter şi locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncţionale. Alături de acestea sunt prezente, ocupând imobile monofuncţionale, majoritatea instituţiilor publice şi de interes public importante ale oraşului. Din cauza conjuncturilor istorice gradul de finisare urbană în spiritul regulii dominante, impuse prin efectul succesivelor Regulamente de Construire, e neuniform. Parcelarul e în general neuniform, regăsindu-se parcele cu fronturi înguste spre stradă (în general de 10- 18 m) şi adâncimi variabile, ocupate de clădiri aparţinând tipologiei tradiţionale, cu ganguri de acces în curţile interioare dar şi parcele cu deschideri importante spre spaţiul public (20 – 50 m), rezultat al restructurării în spiritul formulelor „moderne" ale sfârşitului de secol XIX, ocupate de clădiri cu tipologii specifice acestei epoci. Organizarea urbanistică e de tip închis, cu imobile situate în aliniament. Structura urbană relevă un grad ridicat de diferenţiere, rezultat al evoluţiei istorice.

E o zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice şi arhitecturale pe care le înglobează. In cadrul ei se află clădiri monument istoric clasate în Lista Monumentelor Istorice.

A. CONDIŢIONĂRI GENERALE

Autorizarea lucrărilor de construire / desfiinţare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul DJC.

In cazul solicitarii de modificare a oricaror reglementari aferente acestei zone se va elabora PUZ CP prin grija administratiei publice locale, avizat si aprobat in conditiile legii.

Clădirile din interiorul zonei au fost clasificate în doua categorii şi marcate ca atare în planşa *4 „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă"* şi în *Anexa 5* a prezentului regulament, în conformitate cu Studiul de Fundamentare Istoric aferent prezentului PUG:

1 - clădiri monument istoric, clasate ca atare în Lista Monumentelor Istorice republicată în anul 2010 – intervenţiile asupra acestora se vor realiza în regim specific

2 - clădiri cu valoare ambientală – pentru această categorie e interzisă desfiinţarea totală sau parţială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice. Se recomanda revenirea la forma initiala a fatadelor acestor cladiri, care au fost alterate prin modificarea golurilor, distrugerea elementelor decorative, etc.

Intervenţiile vor urmări conservarea coerenţei ansamblului şi ridicarea gradului de finisare urbană, restaurarea, conservarea şi deparazitarea fondului construit valoros.

Orice lucrare / intervenţie vizând fondul construit sau amenajat din interiorul zonei protejate va fi supusă autorizării, cu excepţia aceleia de rezugrăvire a faţadelor în aceeaşi culoare şi cu acelaşi material, fără modificarea / afectarea modenaturii acestora, pentru care se va obţine în prealabil avizul DJCCPCN Alba. Aceasta poate cere schimbarea culorii, a materialului, sau reabilitarea / refacerea modenaturii faţadei, pentru a aduce cladirea la imaginea originara.

Intervenţiile se vor realiza pe baza unui studiu care priveşte o parcelă întreagă în înţeles urban. Se pot interzice anumite intervenţii care nu vizează întregul imobil / corp de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitari - înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiri şi zugrăviri parţiale etc.

Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiţionată de structura şi valoarea şarpantei, de vizibilitatea din spaţiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc.

Autorizarea lucrărilor de extindere / mansardare a corpurilor de clădire este admisibilă doar în

situaţia în care starea structurii de rezistenţă şi a finisajelor, a nivelului de întreţinere a acestora sunt conforme legislaţiei în vigoare – *Codul Civil, Ordonanţa nr. 21/2002 privind gospodărirea localităţilor urbane şi rurale, Legea 153/2011 privind măsuri de creştere a calităţii arhitectural-ambientale a clădirilor*.

În caz contrar, autorizarea lucrărilor mai sus menţionate este condiţionată de reabilitarea, în prealabil sau concomitent cu acestea, a imobilului. Reabilitarea va include cel puţin lucrările necesare privind structura de rezistenţă, faţadele (atice şi cornişe, modenatură, tencuieli, zugrăveli, tâmplărie, sistem de evacuare a apelor pluviale), spaţiile comune (ganguri, case de scară, cursive, curţi etc).

Nu se admit intervenţii care permanentizează corpurile parazitare (reparaţii capitale, extinderi etc).

Intervenţiile asupra domeniului public vor ţine cont de caracterul istoric al acestuia şi vor fi supuse spre avizare Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice şi autorizării.

Se vor conserva fronturile stradale din Piata 1848

Nu se admite publicitatea comercială în zonă.

Există clădiri care prin conformaţia lor nu pot primi firme pe faţadele principale. Se acceptă publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore).

B. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAŢIUL PUBLIC

Procesul de reabilitare şi modernizare a spaţiului public se va desfăşura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate (urbanism, arhitectura, peisgistica, instalatii, rezistenta si stabilitate-unde e cazul) ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanţă cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale şi a spaţiilor destinate acestora, a modalităţilor de deplasare velo, reglementarea circulaţiei autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetaţiei. Acestea vor fi supuse consultarii CTATU şi Comisiei Regională a Monumentelor Istorice.

Spaţiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din întregul ansamblu protejat.

Cablurile electrice şi de comunicaţii se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte reţele edilitare.

Spatiile verzi existente se conserva sau se reamenajeaza ca spatii verzi publice.

Arborii izolati si de aliniament fac parte din decorul urban si din patrimoniul care trebuie valorificat. Reamplasarea lor se impune cand acestia dispar. In zonele de pietonal si piete istorice se va reproiecta vegetatia avans in vedere punerea in valoare a fatadelor existente.

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Structura funcţională mixtă include funcţiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, functiuni terţiare, de cult, culturale, de învăţământ si cercetare, de turism, locuire individuala sau colective etc – în conformitate cu lista utilizărilor / activităţilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcţiuni, din *Anexa 1* la prezentul Regulament. Parterele spre principalele spaţii publice vor avea funcţiuni de interes pentru public.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Imobile cu funcţiune mixtă cuprinzând:

(a) activităţi de interes şi cu acces public (administrative, administrarea afacerilor, servicii financiar-bancare, functiuni tertiare cu specific traditional,), dispuse la parter şi eventual subsol, respectiv la parter şi eventual subsol şi primul etaj în cazul clădirilor cu două niveluri supraterane. Acestea vor ocupa în mod obligatoriu, la parter, întregul front disponibil spre spaţiul public, cu excepţia accesului în imobil / pe parcelă.

(b) locuinţe colective / semicolective la nivelele superioare şi eventual la parter, cu excepţia frontului spre spaţiul public. Locuinţele vor ocupa minimum 30% din suprafaţa utilă totală.

In cazul clădirilor existente cu parter / parter şi mansardă prezenţa locuirii nu e obligatorie, se admite conversia funcţională completă a locuinţelor.

In cazul prezenţei locuirii, curţile imobilelor vor fi închise accesului nerezidenţilor, celelalte activităţi vor fi accesibile doar din spaţiul public.

Imobile monofuncţionale:

(a) instituţii publice şi de interes public (administrative - publice, culturale, de învăţământ etc)

(b) turistice (hoteluri, vile turistice etc).

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Conversia funcţională în cazul locuinţelor situate la parterul clădirilor existente cu condiţia asigurării accesului direct din spaţiul public. Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o faţadă nu e garantată, fiind determinată de configuraţia şi arhitectura clădirii. Pentru activităţi cu acces public limitat (birouri etc) se admite accesul din gangul imobilului.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia amplasării acestora în subteran sau în afara spaţiului public.

Instalaţii exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiţia ca în funcţionare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Garaje private pe parcelele curente respectand conditia de a fi înglobate în corpurile de clădire si să nu aibă acces direct din spatiul public.

Activităţi de tip terţiar ale locatarilor desfăşurate în interiorul locuinţelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcţională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform *Anexei 1* la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanţi, cu următoarele condiţii:

(a) să se desfăşoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcţiunea de locuire
(b) suprafaţa utilă ocupată de acestea să nu depăşească 50 mp
(c) să implice maximum 5 persoane
(d) să aibă acces public limitat (ocazional)
(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
(f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul locuinţei

Pe teritoriul zonei protejate, respectiv zonelor adiacente acesteia, nu se vor atribui autorizatii de construire dacat sub rezerva unor prescriptii speciale, urmatoarelor categorii de constructii sau lucrari :

- constructii sau categorii de lucrari care prin localizare pot compromite conservarea sau punerea in valoare a unui sit sau a unor vestigii arheologice; atribuirea autorizatiilor se va conditiona de efectuarea prealabila si concluzionarea unor sondaje arheologice asupra siturilor presupuse a contine asemenea valori / autorizarea sondajelor se face de catre DLC si serviciul de urbanism al primariei
- constructii sau categorii de lucrari care prin amplasament, arhitectura, dimensiuni si/sau aspect exterior sunt de natura sa atenteze asupra sitului, vecinatatilor, peisajului natural sau urban, spatiului sau cladirilor zonei protejate; de la caz la caz autoritatile avizatoare vor solicita completarea cererilor de autorizatie de construire cu studii de perceptie vizuala.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Reparaţia capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.

Orice tip de construcţii provizorii, cu excepţia ediculelor parte a amenajării peisagere a curţilor.

Instalaţii / utilaje exterioare, montate pe faţadele imobilelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.

Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - faţade, calcane, acoperişuri, terase - sau pe împrejmuiri.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

Se interzic operaţiunile de modificare a parcelarului istoric (unificare sau divizare a parcelelor), cu excepţia cazurilor în care se revine la o situaţie iniţială sau anterioară considerată favorabilă ţesutului urban.

In toate cazurile se va lua în considerare parcela în înţeles urban, indiferent de forma în care proprietatea asupra acesteia e divizată între deţinători.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa in aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepţia situaţiilor în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecţie prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colţurilor parcelelor adiacente,

realizându-se astfel o realiniere locală.

Prin excepţie, în situaţiile în care frontul deschis constituie o specificitate locală, se va conserva acest mod de construire. Asemenea situaţii vor fi reglementate prin PUZCP. Până la realizarea acestuia, aceste cazuri se vor reglementa prin PUD-uri ce vor avea la bază un studiu istoric dezvoltat pe o suprafaţă relevantă.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente şi respectiv contrapunerea de curţi în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât şi pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare, identificate ca atare prin studiul istoric.

Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 15 m de la aliniament. Se admite şi dezvoltarea în adâncime de-a lungul uneia din laturi, după tipologia tradiţională, cu condiţia ca pe parcela învecinată să existe de asemenea un calcan. In situaţiile în care lăţimea frontului la stradă şi contextul o permit, se pot aplica şi alte tipologii (« U », « C », « T », « O » etc. Prin excepţie, în situaţia în care e necesară conservarea unei deschideri existente în frontul stradal, pe acea latură se va asigura o retragere de minimum 4,5 m, pe o adâncime de maximum 15 m.

Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu conform normelor specifice.

Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucţiei / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fata celei (celor) vecine, cu lungimea cel puţin egală cu aceasta şi cu o retragere faţă de limita de proprietate de cel puţin jumătate din înălţimea la cornişă dar nu mai puţin de 4,5 m. In plus, în dreptul calcanelor sau a curţilor de lumină învecinate se pot amplasa curţi de lumină cu lungimea de minimum 3,5 m şi adâncimea de minimum 2 m dacă spre acestea nu se deschid spaţii de locuit sau care adăpostesc activităţi ce necesită lumină naturală.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

In cazul curţilor interioare neadiacente limitelor laterale de proprietate, închise pe trei sau patru laturi, între faţadele interioare paralele se va asigura o distanţă minimă egală cu jumătate din înălţimea acestora, dar nu mai puţin de 6 m (sunt admise configuraţii în retrageri transversale succesive, cu condiţia îndeplinirii la orice nivel a relaţiei menţionate).

In cazul coexistenţei pe aceeaşi parcelă a două corpuri de clădire, între faţadele paralele ale acestora se va asigura aceeaşi relaţie.

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Pentru clădirile existente / parţial restructurate se vor conserva accesele actuale. Accesul carosabil pe parcelă nu e obligatoriu în condiţiile în care normele de securitate la incendiu nu o impun. Gangurile desfiinţate (parazitate) se vor redeschide şi dedica, de regulă, rolului iniţial.

Pentru clădirile noi se vor prevedea accese pietonale şi carosabile de acces la garaje, conform normelor.

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

Pentru amenajările curţilor cu rol pietonal şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile, din materiale naturale.

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament, cu aplicarea unei diminuări cu 50% pentru toate tipurile de activităţi admise, cu excepţia locuirii. Atunci când se prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcţiuni în parte.

Pentru parcelele integral restructurate (demolarea completă a clădirilor existente şi construcţia unora noi), în cadrul acestora se va realiza în mod obligatoriu numărul de garaje necesar.

In acest caz, autorizarea intervenţiei va fi condiţionată astfel:

(a) pentru locuinţele existente ce fac obiectul restructurării / extinderii sau pentru cele nou create se vor repartiza cu prioritate garajele / locurile de parcare posibil a fi realizate pe parcelă. Diferenţa va putea fi compensată prin abonamente la parcările publice, situate într-un perimetru de 100 m de la locaţia respectivă. In interiorul orasului vechi parcarea masinilor se va realiza pe strazile mai late cu sens unic, dar si aceste locuri vor fi rezervate locatarilor care nu au posibilitati de acces auto in incinta proprie, respectiv pentru stationari temporare cu taxare. Se va avea in vedere la reamenajarile - confortizarile - locuintelor existente asigurarea garajelor in incinta, in corpuri anexe fara valoare arhitecturala deosebita sau la nivel subteran. Se poate accepta realizarea unor garaje colective in case fara valoare deosebita, dar cu volumetrie traditionala pastrata.

(b) pentru celelalte tipuri de activităţi admise e posibilă acoperirea diferenţei de locuri de parcare prin realizarea şi deţinerea acestora în proprietate sau concesiune pe durata existenţei construcţiei, pe o altă parcelă, situată la o distanţă de maximum 100 m. Alternativ, Administraţia Publică Locală poate accepta, ca o facilitate, la cererea proprietarului imobilului, o procedură de compensare financiară din partea acestuia (spre exemplu echivalentă cu costul mediu estimat al construiriii unui număr echivalent de parcaje publice în clădiri dedicate, fără dobândeirea unui drept privilegiat de utilizare). Procedura va fi reglementată prin Hotărâre a Consiliului Local.

(c) se vor prevedea parcari speciale pentru biciclete pe traseele comerciale pietonale.

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Se va pastra inaltimea existenta a cladirilor. Se permite mansardarea podurilor, fiind condiţionată de structura şi valoarea şarpantei, de vizibilitatea din spaţiul public, de accesibilitatea nivelului podului.

Regimul de inaltime maxim admis este P+1+M, respectiv 10m la cornisa si 15 m la coama.

Regimul de inaltime minim admis este P.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se interzice :

- imitarea stilurilor arhitecturale straine regiunii sau folosirea de materiale traditionale nespecifice regiunii.
- imitarea materialelor naturale / ex: piatra, lemn /, simulari de paramente cu exceptia celor istorice-artistice.
- utilizarea tamplariei metalice, din aluminiu, chiar dacă materialul protector imită materialul tradiţiomal,plastic - pentru usi, ferestre / cu exceptia celor istorice-artistice. - înlocuirea tâmplăriei de lemn cu tâmplărie de lemn cu dimensiuni, secţiuni, împărţiri şi sens de deschidere nespecifice.
- utilizarea tencuielilor cu ciment, tencuieli rugoase tip strop, calcio-vechio / atât la interior cât şi la exterior - placeje cu spărturi de marmură, plăci ceramice, cărămidă aparentă - utilizarea neacoperita a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament / caramizi, placi b.c.a., etc. / . - se vor folosi tencuieli lise / drişcuite/ cu mortar de var- nisip cu zugrăveli de apă în culori pastelate, tradiţionale.
- paramente sau elemente de beton armat lasate aparente, buciardate sau brut-decofrate decat daca cofrajele, granulometria si culoarea agregatelor si cimentului sunt acceptate prin proiect de catre DJC si de serviciul de urbanism al primariei.
- modificarea acoperişurilor şi a lucarnelor fără avize , utilizarea învelitorilor cu materiale , forme,culori şi texturi nespecifice/ ţigle profilate/ - se va folosi ţigla solzi.
- nu se vor utiliza / vizibile / in exterior materiale pentru constructii provizorii / azbociment, materiale plastice s.a./.
- nu se vor utiliza tencuieli tip strop, calcio vechio si cu continut de ciment precum si placajele, atat la interior cat si la exterior.
- Reguli privind cladirile existente : Restaurarea sau transformarea vizeaza, atat realizarea amenajarilor necesare satisfacerii conditiilor normale de locuire, cat si consolidarea, punerea in valoare a constructiilor existente, ameliorarea aspectului lor si restituirea echilibrului alterat prin modificari ca : suprainaltari, demolari, strapungeri, blocari de goluri, rupturi sau alterari ale modenaturilor existente. Cererile de autorizatie pentru orice modificare, chiar partiala a unei cladiri trebuie insotite de un releveu al cladirii in vigoare si sa contina studiile de specialitate in functie de natura lucrarilor / expertizare structura, arheologie, date geo, parament, istorie, rezultatele analizelor de laborator/. Se vor adauga la dosar fotografii sau fotomontaje cu situatia existenta. Cladirile cu valoare de monument sau ambientala trebuie sa reprimeasca aspectul si caracterul original prin

suprimarea adaugirilor, mai putin cele cu valoare istorica, arheologica sau arhitecturala intrinseca. In acest ultim caz ele se vor restaura in acelasi regim cu cladirea. Se vor suprima retelele si conductele parazite. Se va respecta compozitia si conceptia originala prin revenirea la forma initiala a decoratiilor, golurilor si profilelor tamplariei exterioare precum si a acoperisurilor. Descoperirea in timpul lucrarilor a fragmentelor de arhitectura veche / arce, basoreliefuri, muluri, elemente de lemn / si/sau a vestigiilor arheologice necunoscute la data eliberarii autorizatiei, creaza obligativitatea anuntarii forurilor autorizate pentru a decide mentinerea si restaurarea lor. Zidariile din piatra sau elemente de piatra de talie / placaje la socluri sau la elemente de structura, elemente de modenatura : cornise, bandouri, suvasmente /, se vor trata conform situatiei initiale. Daca aceste elemente au suferit acoperiri cu tencuieli sau zugraveli ele vor fi degajate de acoperiri si repuse in starea originala. Pietrele deteriorate vor fi inlocuite prin elemente de aceeasi culoare, profil si marime ca cele originale. Se admite si utilizarea pietrei artificiale cu conditia ca pe baza de monstre / granulatii, culoare / aceasta sa se identifice cu cea naturala. Tencuielile se vor executa din mortar de var si nisip in tonalitati inspirate din cele vechi conservate sau restaurate de specialisti. Tencuiala va lasa aparente elemente de decor arhitectural, ancadramente, care vor trebui sa se restaureze.

- Goluri in ziduri Noile goluri in ziduri vor fi dimensionate si proportionate corelat cu golurile existente la aceeasi cladire sau la cele vecine urmarind logica statica a constructiilor. In cladirile cu valoare de monument sau ambientala, refacerea tamplariei se va face identic atunci cand exista elemente martor; cand nu exista, refacerea se va face dupa un model relevat pe o constructie de acelasi tip si din aceeasi epoca.
- Se interzice confectionarea elementelor de marchetarie din metal cromat sau stralucitor, in special pentru manere de usi sau de porti. Se interzice amplasarea grilajelor de protectie fixe sau mobile la exteriorul golurilor cu execptia celor istorice-artistice. Obloanele exterioare traditionale din lemn se vor executa asemanator cu cele originale. Se va autoriza folosirea geamurilor clare. Se interzice folosirea geamurilor reflectorizante, metalizate, etc. Se vor folosi usi exterioare de lemn ale caror compozitii, proportii si desen vor fi compatibile cu specificul cladirii. Lemnul va fi tratat sau vopsit, urmarind caracterul de epoca al edificiului. Nu se recomanda usi prefabricate in stil rustic sau alte diverse stiluri.
- Acoperisuri Se interzic urmatoarele materiale : - azbociment; - materiale plastice; - carton asfaltat; - tabla; Acoperisurile vor trebui sa conserve materialele si forma originala. Pantele vor determina alegerea materialului adecvat, fiind recomandabila tigla solzi de forma, culoarea si dimensiunile celor existente. Coamele se vor realiza cu tigle speciale prinse cu mortar de var. Se interzice inlocuirea acoperisurilor existente cu acoperisuri terasa. Lucarnele se vor conserva in forma in care exista si se vor restatura, fara a fi inlocuite cu lucarne nespecifice si netraditionale; cele de lemn se vor trata cu insecticide si fungicide si se vor vopsi. Crearea de noi lucarne se va supune autorizarii DJC si serviciului de urbanism al primariei sub rezerva evitarii multiplicarii excesive si cu conditia executiei celor noi, identice cu cele existente pe acoperisul cladirii sau pe imobile comparabile. Partile metalice ale acoperisurilor / racorduri pentru scurgerea apelor pluviale /, daca se vor executa din tabla de zinc, aceasta se va lacui in tente de culoare inchisa. Se recomanda folosirea tablei de cupru sau a celei aramite. In proiectele de modificare se cauta pozitionarea cat mai adecvata a elementelor de scurgere aparenta, si se va reduce numarul acestora prin regrupari. Se interzic coturi sau coborari oblice pe planul fatadei. Cosurile de fum si de ventilatie se vor restaura si se vor realiza dupa modele existente. Cosurile originare din caramida aparenta se vor rostui cu mortar, iar cele tencuite vor relua aspectul fatadelor de acelasi tip. Coronamentele si capacele se vor face la fel cu vechile modele. Se interzic : cosuri de fum din beton aparent, coronamente metalice sau din beton si diverse sisteme de 30 ventilatie aparente. Elementele de imbunatatire a tirajului se vor amplasa discret, invizibile din domeniul public.
- Elemente secundare Lucrarile vechi de feronerie se vor conserva si restaura / grilaje, balcoane, decoratii, etc. /. Modelele noi se vor apropia cat mai mult de cele existente. La imobilele existente nu se admite crearea de balcoane care avanseaza in spatiul public. Se autorizeaza suprimarea adaosurilor create ulterior constructiilor originale, cu prilejul lucrarilor de restaurare sau refacerea fatadelor. Curtile de serviciu / spatii gospodaresti sau locuri de depozitare a pubelelor / vor fi disimulate in interiorul imobilelor. La cladirile cu statut de monument, fatadele spre curtile interioare vor face obiectul unui proiect de restaurare, impreuna cu amenajarea terenului aferent si a pavajului acestuia. Refacerea sau modificarea tratamentului solului va trebui sa faca obiectul unui studiu de pavaj, dalaj sau imbracaminte, adaugat documentatiei pentru autorizatia de constructie / ex. curti interioare, ganguri, etc. /.
- Reguli relative la constructiile noi Restrictiile cu privire la materiale sunt cele definite la art. 13.1. Se

vor utiliza numai materiale cu comportare garantata in timp si care se integreaza in coerenta generala a zonei. Alegerea materialelor traditionale se va face in conformitate cu prescriptiile referitoare la constructii existente.

Reguli speciale

- Fatade comerciale - vitrine. Dispozitiile se aplica la toate imobilele existente. Documentatiile pentru autorizarile acestor lucrari vor fi insotite de plan de situatie, releveu al fatadei care se modifica si fotografii ale fatadelor invecinate. Din proiectul de modificare trebuie sa rezulte la o scara suficienta / ex. 1/50 / modul de tratare a golurilor, tratamentul structurii, propunerile de amenajari interioare, valorificarea elementelor existente. Documentatia se va completa cu detalii privind inscriptiile proiectate / numar, dispozitii, dimensiuni, materiale, culoare, iluminare / si memoriu explicativ. Pentru imobilele vechi cu goluri la parter, vechile strapungeri / goluri / vor fi conservate sau reconstituite cu ocazia operatiunilor de amenajare. Se interzice comasarea golurilor.
- Firme, materiale si culori Firmele, materialele si culorile vor fi supuse autorizarii de catre DJC si Serviciul de Urbanism al Primariei. Cererile de autorizatie se vor insoti cu documente grafice necesare intelegerii proiectului si cu esantioane de materiale si culori. Firmele vor putea fi paralele sau perpendiculare pe fatada. Aspectul general va fi in acord cu arhitectura imobilului sau a imobilelor vecine. Se autorizeaza inscriptii privind natura activitatii excluzand orice publicitate de marca. Se recomanda materiale de calitate, grafisme traditionale care figureaza simbolic activitatea, efecte de transparenta si decupaj. Se recomanda dimensiuni mici, discrete, respectarea compozitiei fatadei precum si elementele de decor, bosaje, etc. a caror logica nu trebuie incalcata prin modul de amplasare a firmei. Se interzic : - dispozitive sclipitoare,stridente sau cu iluminat agresiv; inscriptii luminoase moderniste; - inscriptii pe balcoane, cornise sau acoperisuri; Insemnele paralele cu fatada se vor limita la lungimea vitrinei, respectand trama parcelara daca mai multe parteruri de cladiri alipite sunt unificate prin acceasi functiune. Insemnele perpendiculare pe fatada se vor inspira din consolele traditionale cu insemne de meserii si activitati realizate din fier forjat.

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) şi peisajului urban, aşa cum a fost el descris în Secţiunea 1.

Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Clădiri noi

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice zonei istorice.

Acoperişurile vor avea şarpante cu forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante ce se vor încadra între 35º şi 60º, funcţie de contextul local.

Raportul plin-gol al faţadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă. Elementele în relief ale faţadelor (bow window-uri, balcoane etc) se vor integra formal în tipologiile existente.

Clădiri existente

Intervenţiile asupra acestora se vor realiza în regim de restaurare, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice şi investigaţii complexe asupra construcţiilor, avizate şi autorizate conform legii.

Se vor folosi materiale şi tehnici adecvate.

In cazul intervenţiilor vizând reparaţia, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente:

Se va conserva expresia arhitecturală şi modenatura faţadelor acestora cu excepţia cazurilor în care se revine la o situaţie iniţială sau anterioară considerată favorabilă.

Se interzice eliminarea decoraţiilor specifice (ancadramente, cornişe, brâuri, colonete, pilaştri, etc).

Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii şi materiale speciale.

Tâmplăriile istorice se vor conseva prin restaurare. In mod excepţional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile şi decoraţiile.

Invelitorile acoperişelor vor fi din ţiglă ceramică arsa, preferabil de tip solzi. In situaţiile în care învelitoarea e din tablă fălţuită şi structura şarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susţine ţigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fălţuită.

Jgheaburile şi burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau de cupru în manieră tradiţională.

In cazul intervenţiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

Se vor aplica reglementările anterioare

Se vor evidenţia / diferenţia în structura spaţială şi expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate şi cele noi.

Publicitatea comercială de orice tip este interzisă.

Prin excepţie, aceasta poate fi admisă numai ca facilitate pentru cei ce acceptă statutul de sponsori pentru restaurarea imobilelor, ea realizându-se chiar pe schelele de pe faţadele clădirilor în lucru.

Se admite publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore).

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Toate cladirile vor fi racordate la retelele publice tehnicoedilitare existente si vor avea prevazuta posibilitatea de racordare la viitoarele retele publice proiectate.

Dotarea cladirilor cu valoare de monument sau ambiental, la care sunt pastrate planimetrii sau alte elemente spatiale initiale / insiruiri de spatii traditionale pe orizontala sau pe verticala, structuri istorice din lemn sau zidarie cu bolti / vor fi solutionate limitat, in functie de conditionarile concrete.

Toate lucrarile de infrastructura vor fi asistate de oameni de specialitate - arheologi .

Instalatiile cu trasee noi propuse sub nivelul tencuielilor vor fi in prealabil avizate de Directia Monumentelor Istorice pe baza unor studii de specialitate.

Apa potabila :

- se vor reface bransamentele existente si sistemul de contorizare a debitului de apa.
- se vor realiza trasee usor accesibile pentru intretinere.
- se vor depista si remedia toate posibilitatile de infiltrare a apei in teren, in vederea eliminarii fenomenului de igrasiere a peretilor, noile trasee vor urmari distantarea de cladiri pentru micsorarea efectelor pierderilor din retele.
- se vor studia posibilitatile punerii in valoare a locurilor cu fantani istorice disparute in toate piata orasului vechi, in acest fel putand fi eliminata una din cauzele igrasiei prin măsuri de protejare.
- noile trasee ale conductelor de apa in interiorul cladirilor istorice se vor executa doar dupa cercetarea straturilor de picturi - zugraveli - de catre specialisti in domeniu si avizarea documentatiilor de DJC si primarie.

Canalizarea menajera:

- se vor desfunda si remedia toate instalatiile de canalizare, principalul focar a fenomenului de igrasiere.se vor extinde paralel cu lucrari de refacere canalele existente in functie de necesitati si posibilitati.
- noile trasee ale conductelor de canalizare in interiorul cladirilor istorice se vor executa doar dupa cercetarea straturilor de picturi - zugraveli - de catre specialisti in domeniu si avizarea documentatiilor de DJC si primarie. - Canalizare pluviala :
- se va desfunda si remedia toata reteaua de canalizare in orasul vechi si se va extinde paralel cu verificarea conductelor colectoare generale pe conturul orasului vechi.
- se recomanda legarea burlanelor de pe cladiri in conducta colectoare prin scurgere supraterana, mai ales la monumentele de prim rang, in vederea evitarii unor inundari chiar la baza zidurilor, din cauza defectiunilor aparute in timp / profilul strazilor va respecta rigola centrala istorica
- pubelele de gunoi vor fi depoziate in zona accesului, in incaperi special amenajate sau mascate in gangul cladirii sau se recomanda amplasarea acestora in spate, transportul pana in strada efectuându-se eventual cu caruciorul, întru-cât gangul clădirii era de obicei partea de onoare, de primire, bogat decorata.
- strangerea gunoaielor se va face de masini speciale, preferabil mai mici fata de cele uzuale.
- se vor dota strazile si spatiile publice cu cosuri de gunoi cu design adecvat orasului vechi.

Electricitatea :

- cablurile de alimentare cu energie electrica destinate atat consumului particular, cat si iluminatului public, ca si retele de telecomunicatii şi televiziune prin cablu ,vor trebui sa fie ingropate.
- acolo unde solutia nu va putea fi aplicata sau, in mod tranzitoriu, pana la refacerea retelelor existente, se pot tolera unele trasee pe fatada, cu conditia de a fi cat mai putin vizibile.
- se recomanda iluminatul public pornind in special de la fatadele cladirilor.
- cu ocazia modificarilor sau refacerilor de retele sau de lucrari de fatada se vor inlatura orice elemente parazitare, retele inutile si suporturile lor.
- pentru executarea racordurilor la cladiri se vor utiliza firide de bransament adecvate / constructie metalica / incastrate in zidarie.
- pentru eliminarea antenelor individuale folosite pentru statiile de radio si televiziune, cat si a

antenelor parabolice pentru satelit, se recomanda retelele C.A.T.V.

- mobilierul urban aferent / cofrete publice, dulapuri, posturi de reglare vor fi racordate la retelele edlitaare aferente
- pentru iluminatul stradal se propune revenirea la corpurile / candelabre console / folosite la inceputul secolului XX, in vederea unui ambient istoric adecvat zonei.
- strazile principale, piata si cladirile de valoare monumentala vor avea un iluminat propriu, cu reflectoare, spoturi si corpuri speciale, istorice.
- in cladirile istorice se vor studia posibilitatile de restaturare si iluminare de epoca pe baza fotografiilor de epoca.
- noile trasee de electricitate in interiorul cladirilor istorice se vor executa doar dupa cercetarea straturilor de picturi - zugraveli - de catre specialisti in domeniu si avizarea documentatiilor de DJC si primarie.

Gaze :

- toate conductele din afara cladirilor vor fi ingropate. - se vor revizui traseele interioare în special gangurile clădirilor , conductele putând fi pozate în canale semideschise , acoperite cu grătare metalice circulabile care pot contribui şi la disiparea umidităţii.
- cofretele, contoarele si casele de reglare vor fi mascate.
- orice creere de noi retele trebuie inainte de executie sa aiba avize de specialitate.
- revizuirea traseelor interioare in special in gangurile cladirilor /pot fi pozate in canale semideschise, acoperite cu gratare metalice circulabile care pot contribui si la disiparea umiditatii
- noile trasee ale conductelor de gaze in interiorul cladirilor istorice se vor executa doar dupa cercetarea straturilor de picturi - zugraveli - de catre specialisti in domeniu si avizarea documentatiilor de DJC si primarie.

Alte surse de incalzire

- in afara gazelor naturale se pot folosi ca sursa de incalzire lemnul de foc si electricitatea / in cazurile de punere in valoare a unor sobe originale sau a imposibilitatii introducerii gazului metan sau a amplasarii unor cosuri noi /.
- in cazul centralelor termice se vor rezolva prin microcentrale pe apartament sau unitate, in vederea scurtarii retelelor de legatura ce necesita sapaturi si traversari suplimentare in zona.
- se recomanda folosirea combustibilului lichid doar in situatii de exceptie.
- nu se accepta montarea captatoarelor solare pentru incalzire sau prepararea apei calde menajere in aceasta zona.
- in cazul folosirii aparatelor de tip termosuflat, aer conditionat, aceste aparate nu se vor monta pe fatada sau la ferestrele cladirilor.
- in cazul cladirilor istorice cu instalatii de incalzire sau ventilatii de referinta, neutilizate in prezent, se vor studia posibilitatile de reactivare si de punerea lor in valoare.

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII VERZI

Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 15% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiţionale (în general daleje de piatră de tip permeabil).

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcţiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Imprejmuirea zonelor pietonale se va realiza cu balustrii turnati din fonta sau piatra artificiala cu forme si detalii traditionale sau simple, neutre, de factura moderna.

Imprejmuirea teraselor de alimentatie publica din cadrul pietelor centrale se poate accepta numai in vederea provizoratului, in timpul functionarii efective cu elemente de jardiniere sau alte module cu forme traditionale amovibile sau simple, neutre, de factura moderna.

Se vor pastra si restaura elementele originale care s-au pastrat pana astazi din alcatuirea portilor istorice. La alcatuirea unor porti cu incadrare istorica se vor respecta normele de proiectare aferente restaurarii si a elemetelor de compunere traditionale.

Imprejmuirile de pe limitele laterale şi posterioare ale parceleor vor fi de tip opac, cu înălţimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 80%

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = Adc/Steren = 2.5

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafaţa nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafaţa nivelului curent (se va lua în calcul numai porţiunea cu h liber ≥ 1,40 m).

Prin excepţie, mansardarea clădirilor existente la data intrării în vigoare a prezentului Regulament se poate realiza chiar dacă prin acest fapt se depăşeşte CUT maxim reglementat, cu următoarele condiţii:

(a) mansardarea să fie admisibilă în sensul prezentului regulament;
(b) în cazul imobilelor ce includ locuirea, spaţiile din mansardă vor fi, la rândul lor, exclusiv spaţii de locuit;
(c) mansardarea să se realizeze în geometria / volumetria acoperişului existent.

17.CONDITII SPECIALE DE INTERVENTIE IN ZONELE PROTEJATE

Pe teritoriul zonei protejate, respectiv zonelor adiacente acesteia, nu se vor atribui autorizatii de construire dacat sub rezerva unor prescriptii speciale, urmatoarelor categorii de constructii sau lucrari :

- constructii sau categorii de lucrari care pot aduce prejudicii calitatii vietii locuitorilor / zgomot, fum, noxe, supraincarcarea retelelor /.
- constructii sau categorii de lucrari care prin localizare pot compromite conservarea sau punerea in valoare a unui sit sau a unor vestigii arheologice; atribuirea autorizatiilor se va conditiona de efectuarea prealabila si concluzionarea unor sondaje arheologice asupra siturilor presupuse a contine asemenea valori / autorizarea sondajelor se face de catre DMI si serviciul de urbanism al primariei.
- constructii sau categorii de lucrari care prin amplasament, arhitectura, dimensiuni si/sau aspect exterior sunt de natura sa atenteze asupra sitului, vecinatatilor, peisajului natural sau urban, spatiului sau cladirilor zonei protejate; de la caz la caz autoritatile avizatoare vor solicita completarea cererilor de autorizatie de construire cu studii de perceptie vizuala.
- constructii amplasate pe terenuri supuse unor riscuri / eroziuni, prabusiri autorizarea construirii se va face cu restrictii dictate de studii de specialitate a caror intocmire se va solicita de catre autoritatile avizatoare.
- In cazul in care destinatia unei constructii proiectate necesita lucrari de echipare cu apa, canalizare sau iluminat, autorizatia de construire se va atribui cu indicarea terenului pe care trebuie sa se realizeze lucrarile.
- In cazul unor constructii sau lucrari care prin destinatie sau amploare pot naste dezechilibre in reteaua de echipare tehnico-edilitara, autoritatile care emit autorizatiile vor solicita contributia beneficiarilor prin realizarea de lucrari conexe / cai de acces, distributia apei, canalizare, iluminat, spatii de parcare, spatii libere sau verzi.
- Pentru punerea cat mai operativa si corecta in aplicare a regulilor privind aspectul exterior al constructiilor, dupa aprobarea prezentei documentatii, serviciul de urbanism al primariei, cu sprijinul unor specialisti / arhitecti, ingineri, artisti plastici, restauratori, istorici, s.a. / va pune la indemana solicitantilor de autorizatii de construire mostre de materiale si culori pentru finisaje, prospecte tehnologice de utilaje, etc.

CA Zonă centrală situată în exteriorul zonei protejate

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

CA Zona centrală situata in exteriorul zonei protejate este parte a zonei centrale a municipiului Blaj.

Zona se remarcă printr-o structură funcţională complexă, de tip central, caracterizată de mixajul între diversitatea de activităţi de interes general, cu acces public, situate la parter şi locuirea de tip colectiv situată la nivelurile superioare ale imobilelor multifuncţionale. Alături de acestea sunt prezente, ocupând imobile monofuncţionale, instituţii publice şi de interes public importante ale oraşului. Datorită conjuncturilor istorice gradul de finisare urbană în spiritul regulii dominante, impuse prin efectul succesivelor Regulamente de Construire e neuniform.

Parcelarul e în general neuniform, regăsindu-se parcele cu fronturi înguste spre stradă (în general de 10 - 18 m) şi adâncimi variabile, ocupate de clădiri aparţinând tipologiei tradiţionale, în formă de „L", cu ganguri de acces în curţile interioare dar şi parcele cu deschideri importante spre spaţiul public (20 – 50 m), rezultat al restructurării în spiritul formulelor „moderne" ale sfârşitului de secol XIX si inceput de sec. XX, ocupate de clădiri cu tipologii specifice acestei epoci.

Organizarea urbanistică caracteristica este de tip închis, cu imobile situate în aliniament. Structura urbană relevă un grad ridicat de diferenţiere stilistica si volumetrica, rezultat al evoluţiei istorice.

A. CONDIŢIONĂRI GENERALE

Intervenţiile vor urmări conservarea coerenţei ansamblului şi ridicarea gradului de finisare urbană, restaurarea, conservarea şi deparazitarea fondului construit valoros.

Orice lucrare / intervenţie vizând fondul construit sau amenajat din exteriorul zonei protejate va fi supusă autorizării, cu excepţia aceleia de rezugrăvire a faţadelor în aceeaşi culoare şi cu acelaşi material, fără modificarea / afectarea modenaturii acestora.

Intervenţiile se vor realiza pe baza unui proiect tehnic care priveşte o parcelă întreagă în înţeles urban (adica o parcela care are latimea determinata de intregul front la strada al cladirii existente, iar adancimea de minim 25m). Se interzic intervenţii parţiale care nu vizează întregul imobil / corp de clădire: extinderi, mansardări, reabilitari de tipul înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiri şi zugrăviri. Mansardarea clădirilor cu valoare ambientală este acceptabila in situatia in care se pastreaza fatada existenta, iar modificarile de volum propuse nu se percep de pe frontul stradal opus de la cota de 1,5m fata de trotuar, considerand un unghi de 18 grade. Mansardarea cladirilor fara valoare ambientala se poate face in conditiile legii 50/1991.

Autorizarea lucrărilor de extindere/mansardare a corpurilor de clădire este admisibilă doar în situaţia în care starea structurii de rezistenţă şi a finisajelor, a nivelului de întreţinere a acestora sunt conforme legislaţiei în vigoare – *Codul Civil, Ordonanţa nr. 21/2002 privind gospodărirea localităţilor urbane şi rurale, Legea 153/2011 privind măsuri de creştere a calităţii arhitectural-ambientale a clădirilor*.

În caz contrar, autorizarea lucrărilor mai sus menţionate este condiţionată de reabilitarea, în prealabil sau concomitent cu acestea, a imobilului. Reabilitarea va include cel puţin lucrările necesare privind structura de rezistenţă, faţadele (atice şi cornişe, modenatură, tencuieli, zugrăveli, tâmplărie, sistem de evacuare a apelor pluviale), spaţiile comune (ganguri, case de scară, cursive, curţi etc).

Nu se admit intervenţii care permanentizează corpurile parazitare (reparaţii capitale, extinderi etc).

Intervenţiile asupra domeniului public vor ţine cont de caracterul istoric al acestuia şi vor fi prezentate spre consultare in CTATU.

B. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAŢIUL PUBLIC

Procesul de reabilitare şi modernizare a spaţiului public se va desfăşura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate (urbanistic si peisager) ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanţă cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale şi a spaţiilor destinate acestora, a modalităţilor de deplasare velo, reglementarea circulaţiei autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetaţiei. Acestea vor fi vor fi prezentate spre consultare in CTATU.

Spaţiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din întregul ansamblu protejat.

Cablurile electrice şi de comunicaţii se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte reţele edilitare.

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Structura funcţională mixtă include locuire colectivă, funcţiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terţiare), de cult, culturale, de învăţământ, de loisir public, de turism etc – în conformitate cu lista utilizărilor / activităţilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcţiuni, din *Anexa 1* la prezentul Regulament.

Locuirea va ocupa între 30 şi 70% din suprafaţa construită desfăşurată totală (raportul optim între locuire şi celelalte activităţi ar fi de 1:1). Parterele spre principalele spaţii publice vor avea funcţiuni de interes pentru public.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Imobile cu funcţiune mixtă cuprinzând:

(a) activităţi de interes şi cu acces public (administrative, administrarea afacerilor, servicii financiar-bancare, funcţiuni terţiare – comert en detail, alimentatie publica, servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere – conform *Anexei 1* la prezentul Regulament, culturale, de cult, invatamant si cercetare, sanatate si asistenta sociala, turism), dispuse la parter şi eventual subsol, respectiv la parter şi eventual subsol şi primul etaj în cazul clădirilor cu mai mult de două niveluri supraterane. Acestea vor ocupa în mod obligatoriu, la parter, întregul front disponibil spre spaţiul public, cu excepţia accesului în imobil / pe parcelă.

(b) locuinţe colective / semicolective la nivelele superioare şi eventual la parter, cu excepţia frontului spre spaţiul public. Locuinţele vor ocupa minimum 30% din suprafaţa utilă totală a imobilului.

In cazul clădirilor existente cu parter / parter şi mansardă prezenţa locuirii nu este obligatorie, se admite conversia funcţională completă a locuinţelor.

In cazul prezenţei locuirii, curţile imobilelor vor fi închise accesului nerezidenţilor, celelalte activităţi vor fi accesibile doar din spaţiul public.

Imobile monofuncţionale:

(a) instituţii publice şi de interes public (administrative, administrarea afacerilor, financiar bancara, culturale, de învăţământ si cercetare, sanatate si asistenta sociala)
(b) turistice (hoteluri, pensiuni, etc.).
(c) locuinte colective / semicolective

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Conversia funcţională în cazul locuinţelor, in spatii cu alte destinatii, situate la parterul clădirilor existente cu condiţia asigurării accesului direct din spaţiul public.

Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o faţadă nu e garantată, fiind determinată de configuraţia şi arhitectura clădirii. Pentru activităţi cu acces public limitat (birouri etc) se admite accesul din gangul imobilului.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia amplasării acestora în subteran sau în afara spaţiului public.

Instalaţii exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiţia ca în funcţionare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Garaje private pe parcelele curente respectand conditia de a fi înglobate în corpuri de clădire si să nu aibă acces direct din spatiul public.

Activităţi de tip terţiar ale locatarilor desfăşurate în interiorul locuinţelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcţională conform Legea 50/1991– servicii profesionale sau manufacturiere, conform *Anexei 1* la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanţi, cu următoarele condiţii:

(a) să se desfăşoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcţiunea de locuire
(b) suprafaţa utilă ocupată de acestea să nu depăşească 50 mp
(c) să implice maximum 5 persoane
(d) să aibă acces public limitat (ocazional)
(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
(f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul locuinţei

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Reparaţia capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop **a clădirilor provizorii sau parazitare**.

Orice tip de construcţii provizorii, cu excepţia ediculelor parte a amenajării peisagere a curţilor.

Instalaţii / utilaje exterioare, montate pe faţadele imobilelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.

Publicitatea comercială (nu include firmele luminoase) realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - faţade, calcane, acoperişuri, terase - sau pe împrejmuiri.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

Lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente

SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

Se constata ca parcelarul istoric a fost in mare majoritate modificat prin interventiile urbanistice din secolul XX: prin anilihilarea totala a parcelei sau prin reconfigurarea limitei de fund a parcelei. Spre str.Republicii, str. Timotei Cipariu si str. Astra s-au pastrat in marea majoritate a cazurilor latimile de parcele originale.

Se va pastra forma parcelarului existent pe o adancime de cel putin 15m.

In toate cazurile se va lua în considerare parcela în înţeles urban, indiferent de forma în care proprietatea asupra acesteia e divizată între deţinători.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa in aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepţia situaţiilor în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecţie prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colţurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

Prin excepţie, în situaţiile în care frontul deschis constituie o specificitate locală, se va conserva acest mod de construire.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente şi respectiv contrapunerea de curţi în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât şi pe cele posterioare de proprietate invecinate cu domeniul privat. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare sau cele fara autorizatie de construire.

In situatia in care nu exista constructii pe parcela adiacenta din spate, constructiile propuse se vor amplasa fata de limita posterioara conform codului civil.

In situatia in care exista constructii pe parcela adiacenta din spate, amplasate la o distanta fata de limita comuna, dar pe fatada posterioara a acestuia exista ferestre catre spatii ce necesita lumina naturala, constructiile propuse se vor amplasa fata de limita posterioara conform codului civil, dar fata de constructia existenta la o distanta egala sau mai mare decat jumatate din inaltimea maxima la cornisa a celei mai inalte constructii.

Se admite şi dezvoltarea în adâncime de-a lungul uneia din laturi, după tipologia tradiţională în formă de «L», cu condiţia ca pe parcela învecinată să existe de asemenea un calcan. In situaţiile în care lăţimea frontului la stradă şi contextul o permit, se pot aplica şi alte tipologii (« U », « C », « T », « O » etc.

Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu şi vor fi conformate conform normelor specifice.

Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioare ale parcelei imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucţiei / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fata celei (celor) vecine, cu lungimea cel puţin egală cu aceasta şi cu o retragere faţă de limita de proprietate de cel puţin jumătate din înălţimea la cornişă dar nu mai puţin de 4,5 m. In plus, în dreptul calcanelor sau a curţilor de lumină învecinate se pot amplasa curţi de lumină cu lungimea de minimum 3,5 m şi adâncimea de minimum 2 m dacă spre acestea nu se deschid spaţii de locuit sau care adăpostesc activităţi ce necesită lumină naturală.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

In cazul curţilor interioare neadiacente limitelor laterale de proprietate, închise pe trei sau patru laturi, între faţadele interioare paralele se va asigura o distanţă minimă egală cu jumătate din înălţimea acestora, dar nu mai puţin de 6 m (sunt admise configuraţii în retrageri transversale succesive, cu condiţia îndeplinirii la orice nivel a relaţiei menţionate).

In cazul coexistenţei pe aceeaşi parcelă a două corpuri de clădire, între faţadele paralele ale acestora se va asigura aceeaşi relaţie.

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Pentru clădirile existente / parţial restructurate se vor conserva accesele actuale. Accesul carosabil pe parcelă nu e obligatoriu în condiţiile în care normele de securitate la incendiu nu o impun. Gangurile desfiinţate (parazitate) se vor redeschide şi dedica, de regulă, rolului iniţial.

Pentru clădirile noi se vor prevedea accese pietonale şi carosabile de acces la parcaje, conform normelor.

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

Pentru amenajările curţilor cu rol pietonal şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea înbracamintilor permeabile, din materiale naturale.

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament, cu aplicarea unei diminuări cu 50% pentru toate tipurile de activităţi admise, cu excepţia locuirii. Atunci când se prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcţiuni în parte.

Pentru parcelele integral restructurate (demolarea completă a clădirilor existente şi construcţia unora noi), în cadrul acestora se va realiza în mod obligatoriu numărul de parcaje (garaje) necesar.

In acest caz, autorizarea intervenţiei va fi condiţionată astfel:

(a) pentru locuinţele existente ce fac obiectul restructurării / extinderii sau pentru cele nou create se vor repartiza cu prioritate garajele / locurile de parcare, posibil a fi realizate pe parcelă. Diferenţa va putea fi compensată prin abonamente la parcările publice, situate într-un perimetru de 100 m de la locaţia respectivă.

(b) pentru celelalte tipuri de activităţi admise e posibilă acoperirea diferenţei de locuri de parcare prin realizarea şi deţinerea acestora în proprietate sau concesiune pe durata existenţei construcţiei, pe o altă parcelă, situată la o distanţă de maximum 100 m. Alternativ, Administraţia Publică Locală poate accepta, ca o facilitate, la cererea proprietarului imobilului, o procedură de compensare financiară din partea acestuia (spre exemplu echivalentă cu costul mediu estimat al construiriii unui număr echivalent de parcaje publice în clădiri dedicate, fără dobândeirea unui drept privilegiat de utilizare). Procedura va fi reglementată prin Hotărâre a Consiliului Local.

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Inălţimea clădirilor va fi determinată în fiecare caz, în funcţie de context, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii:

(a) înălţimea la cornisa la strada nu va depăşi 16 m, respectiv ecartamentul strazii din dreptul ei şi înălţimea maximă totală nu va depăşi 20 m, respectiv un regim de înălţime de P+4+M(1R), pe străzile cu distanţa între aliniamente mai mare de 15 m sau daca constructia este amplasata pe o percela in randul doi.

(b) înălţimea la cornisa la strada nu va depăşi 14 m, respectiv ecartamentul strazii din dreptul ei şi înălţimea maximă totală nu va depăşi 17 m, respectiv un regim de înălţime de P+3+M(1R), pe străzile cu distanţa între aliniamente mai mare de 10 m.

(c) înălţimea la cornisa la strada nu va depăşi 10 m, respectiv ecartamentul strazii din dreptul ei şi înălţimea maximă totală nu va depăşi 13 m, respectiv un regim de înălţime de P+2+M(1R), pe străzile cu distanţa între aliniamente mai mică de 10 m.

(d) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălţimea maximă la cornişă admisă

pe strada respectivă, chiar dacă corpul din aliniament are un regim de înălţime diferit.

Regimul de inaltime minim admis va fi parter.

In oricare situatie, regimul de inaltime nu va putea depasi cu mai mult de doua niveluri regimul de inaltime medie a cladirilor invecinate amplasate alaturat, de aceeasi parte a strazii.

Fac exceptie de la prevederile de la paragraful anterior, constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) şi peisajului urban, aşa cum a fost el descris în Secţiunea 1.

Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Clădiri noi

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice (clasice).

Clădirile se vor acoperi cu terase sau şarpante, in funcţie de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. Acoperişurile vor avea şarpante cu forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante ce se vor încadra între 35º şi 60º, funcţie de contextul local.

Raportul plin-gol al faţadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă. Elementele în relief ale faţadelor (bow window-uri, balcoane etc) se vor integra formal în tipologiile existente.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcţiei.

Clădiri existente

In cazul intervenţiilor vizând reparaţia, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente:

Se va conserva expresia arhitecturală şi modenatura faţadelor acestora cu excepţia cazurilor în care se revine la o situaţie iniţială sau anterioară considerată favorabilă.

Se interzice eliminarea decoraţiilor specifice (ancadramente, cornişe, brâuri, colonete, pilaştri, etc).

Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii şi materiale speciale.

Tâmplăriile istorice se vor conseva prin restaurare. In mod excepţional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile şi decoraţiile. Prin excepţie, la spaţiile comerciale de la parter sunt acceptabile formule moderne, high tech – sticlă, oţel etc.

Invelitorile acoperişelor vor fi din ţiglă ceramică de culoare naturală. In situaţiile în care învelitoarea e din tablă lisa fălţuită şi structura şarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susţine ţigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fălţuită.

Jgheaburile şi burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau de cupru în manieră tradiţională.

In cazul intervenţiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

Se vor aplica reglementările anterioare

Se vor evidenţia / diferenţia în structura spaţială şi expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate şi cele noi.

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Toate clădirile se vor racorda la reţelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branşament şi 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 spaţiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spaţiul public.

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII VERZI

Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 15% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă si medie). Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiţionale (în general daleje de piatră de tip permeabil).

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau împiedică realizarea construcţiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Imprejmuirile de pe limitele laterale şi posterioare ale parceleor vor fi de tip opac, cu înălţimea maximă de 2,20 m.

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 80%

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 5

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafaţa nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafaţa nivelului curent (se va lua în calcul numai porţiunea cu h liber ≥ 1,90 m).

Prin excepţie, mansardarea clădirilor existente la data intrării în vigoare a prezentului Regulament se poate realiza chiar dacă prin acest fapt se depăşeşte CUT maxim reglementat, cu următoarele condiţii:

(a) mansardarea să fie admisibilă în sensul prezentului regulament;
(b) în cazul imobilelor ce includ locuirea, spaţiile din mansardă vor fi, la rândul lor, exclusiv spaţii de locuit;

UTR - IS ZONA INSTITUTIILOR, SERVICIILOR SI ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE

ISP Zona instituţiilor, serviciilor si echipamentelor publice dispersate aflate in interiorul zonei protejate

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă a ansamblurilor independente, dedicate instituţiilor şi serviciilor publice şi de interes public, situate in interiorul zonelor de protectie a monumentelor istorice.

Prin instituţie se înţelege un organ sau organizaţie (publică sau privată) care desfăşoară activităţi cu caracter social, cultural, administrativ etc. sau cu caracter necomercial/nonprofit.

Funcţiunile sunt de tip medical, educaţional, de cercetare etc. Sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar şi recognoscibile ca atare în structura oraşului. Se remarcă prin coerenţă şi reprezentativitate.

Specifică e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere faţă de aliniament.

E o zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice şi arhitecturale in apropriera carora sunt amplasate sau chiar le înglobează. Unele dintre acestea sunt clasate individual în Lista Monumentelor Istorice.

A. CONDIŢIONĂRI GENERALE

Autorizarea lucrărilor de intervenţie asupra fondului construit se va face pe baza prezentului regulament.

Intervenţiile vor urmări în primul rând conservarea coerenţei ansamblului şi reabilitarea fondului construit valoros. Orice lucrare / intervenţie vizând fondul construit sau amenajat din interiorul ansamblului / parcelei va fi supusă autorizării, cu excepţia aceleia de rezugrăvire a faţadelor în aceeaşi culoare şi cu acelaşi material, fără modificarea / afectarea modenaturii acestora, pentru care se va obţine în prealabil avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice. Aceasta poate cere schimbarea culorii, a materialului, sau reabilitarea / refacerea modenaturii faţadei.

Intervenţiile se vor realiza pe baza unui studiu care priveşte o parcelă întreagă în înţeles urban.

Se vor interzice anumite intervenţii care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitari - înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiri şi zugrăviri parţiale etc.

Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiţionată de criterii precum structura şi valoarea şarpantei, vizibilitatea din spaţiul public, accesibilitatea nivelului podului etc.

Nu se admit intervenţii care permanentizează corpurile parazitare (reparaţii capitale, extinderi etc).

Intervenţiile asupra domeniului public vor ţine cont de caracterul istoric al acestuia.

Nu se admite publicitatea comercială în zonă. Calcanele nu pot fi transformate în suport publicitar. Se acceptă publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore).

B. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 şi a reglementărilor de mai jos.

Procesul de reabilitare şi modernizare a spaţiului public se va desfăşura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanţă cu caracterul istoric al acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale şi a spaţiilor destinate acestora, a modalităţilor de deplasare velo, reglementarea circulaţiei autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetaţiei. Acestea vor fi vor fi prezentate spre consultare in CTATU şi in Comisia Regională a Monumentelor Istorice.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din întregul ansamblu.

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităţilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcţiuni, conform *Anexei 1* la prezentul Regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Instituţii şi servicii publice sau de interes public – funcţiuni administrative, funcţiuni de cultură, funcţiuni de învăţământ şi cercetare, funcţiuni de sănătate şi asistenţă socială, funcţiuni de cult si locuire.

Se conservă, de regulă, actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesităţile actuale, în condiţiile asigurării compatibilităţii cu structurile istorice care le găzduiesc sau in apropierea carora se gasesc.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Locuinţe permanente sau temporare, în condiţiile stabilite de Legea 114/1996.

Clădiri de cazare - (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate - ale instituţiilor de învăţământ / cercetare cu condiţia ca proprietatea şi administrarea să aparţină acestora.

Pot fi luate în considerare conversii funcţionale, cu condiţia ca noile folosinţe să facă parte de asemenea din categoria instituţiilor şi serviciilor publice sau de interes public şi să fie compatibile cu clădirile existente.

Parcaje pentru personal şi vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părţi / corpuri de clădiri, cu următoarele condiţii:

(a) să nu ocupe frontul spre spaţiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat funcţiunii de bază)
(b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulaţie redusă şi să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia amplasării acestora în subteran sau în afara spaţiului public.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Conversia funcţională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, înafara celor din categoria instituţiilor publice sau de interes public.

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spaţiul public.

Constructii provizorii de orice natură.

Instalaţii / utilaje exterioare, montate pe faţadele imobilelor.

Reparaţia capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - faţade, calcane, acoperişuri, terase sau pe împrejmuiri.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Având în vedere diversitatea şi specificitatea diferitelor clădiri / ansambluri, în general elemente excepţionale în ţesutul urban istoric, condiţiile de amplasare, echipare şi configurare ale acestora se va face cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă structura parcelară existentă.

Este în principiu admisă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea instituţiilor şi seviciilor existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / zonă.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

In cazul dispunerii clădirilor în regim deschis, se recomandă ca retragerea faţă de aliniament să fie de minimum 7m, exceptie facand terenurile amplasate in situri cu fronturi continue,situatie in care se va respecta aliniamentul constructiilor invecinate.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente şi respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât şi pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare / provizorii existente.

In cazul existenţei unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăşi lungimea celui existent. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanţă minimă egală cu jumătate din înălţimea clădirii, dar cu nu mai puţin de 4,5 m.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situaţiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanţă minim egală cu jumătate din înălţimea clădirii, dar cu nu mai puţin de 4,5 m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanţă minim egală cu jumătate din înălţimea clădirii, dar cu nu mai puţin de 6 m.

Sunt admise configuraţii în retrageri transversale succesive, cu condiţia îndeplinirii la orice nivel a relaţiilor menţionate.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălţimea clădirii mai înalte, dar nu mai puţin de 4,5 m.

În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spaţiul dintre cele două clădiri, distanţa minimă va fi de 6 m.

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru căile pietonale şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul Regulament. Atunci când se prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcţiuni în parte.

Pentru clădirile noi, staţionarea autovehiculelor se va realiza numai în garaje colective subterane sau supraterane.

Nu se admite staţionarea autovehiculelor pe fâşia de teren dintre aliniament şi clădiri, indiferent de adâncimea acesteia. Staţionarea în curţile clădirilor este admisă doar în cazul în care acestea au exclusiv rolul de curte de serviciu.

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Inălţimea clădirilor va fi determinată în funcţie de context, regimul de inaltime minim admis fiind P, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii:

(a) înălţimea maximă la cornişă nu va depăşi 18m, respectiv 25m la coama, echivalent unui regim maxim de inaltime P+4+M.
(b) se admit nivele parţiale (supante, mezanine) cu condiţia încadrării în înălţimea la cornişă reglementată.
(c) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălţimea maximă la cornişă admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul existent din aliniament are un regim de înălţime diferit.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) ,aşa cum a fost el descris în preambul, şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Clădiri / corpuri noi

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent şi unitar.

Se admite realizarea de balcoane, bow-window- uri etc, începând de la înălţimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiţia ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornişă şi să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Clădirile se vor acoperi cu terase sau şarpante, in funcţie de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. In cazul acoperirii cu şarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante cu înclinaţia cuprinsă între 35º şi 60º, in funcţie de contextul local.

Raportul plin-gol va fi în concordanţă cu caracterul arhitectural impus de profilul funcţional, dar şi cu specificul zonei.

Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, placaje din piatră pentru faţade, socluri şi alte elemente arhitecturale, confecţii metalice din oţel vopsit.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcţiei.

Clădiri existente

Intervenţiile asupra clădirilor existente se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii şi investigaţii complexe asupra construcţiilor, avizate şi autorizate conform legii.

In cazul clădirilor cu valoare arhitecturală se va conserva expresia şi modenatura faţadelor acestora, cu excepţia cazurilor în care se revine la o situaţie iniţială / anterioară considerată favorabilă.

Se interzice eliminarea decoraţiilor specifice (ancadramente, cornişe, brâuri, colonete, pilaştri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii şi materiale speciale.

Tâmplăriile istorice se vor conseva prin reabilitare sau se vor înlocui cu unele moderne, compatibile ca forme şi materiale cu arhitectura clădirii.

Invelitorile acoperişelor vor fi din ţiglă ceramică de culoare naturală sau din tablă lisă fălţuită.

Jgheaburile şi burlanele se vor reface din tablă zincată sau de cupru.

In cazul intervenţiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

(a) se vor aplica reglementările anterioare
(b) se vor evidenţia / diferenţia în structura spaţială şi expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate şi cele noi.

Pe spaţiul public publicitatea comercială de orice tip este interzisă.

Se admite publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore).

Firmele comerciale / necomerciale şi vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Toate utilităţile se vor asigura prin racordare la reţelele edilitare publice sau vor avea rezolvari independente.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare imobil va dispune de un spaţiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spaţiul public.

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII VERZI

Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere, pentru care se vor utiliza solutii tehnice de realizare.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcţiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Imprejmuirile orientate spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălţime şi vor fi de tip opac.

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

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăşi:

POT maxim = 50%

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăşi:

CUT maxim = 3

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafaţa nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafaţa nivelului curent (se va lua în calcul numai porţiunea cu h liber ≥ 1,40 m).

ISA Zona instituţiilor, serviciilor si echipamentelor publice dispersate aflate in exteriorul zonei protejate

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă a ansamblurilor independente, dedicate instituţiilor şi serviciilor publice şi de interes public. Prin instituţie se înţelege un organ sau organizatie (publică sau privată) care desfăşoară activităţi cu caracter social, cultural, administrativ etc sau cu caracter necomercial/nonprofit.

Funcţiunile sunt de tip medical, educaţional, de cercetare etc. Sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar şi recognoscibile ca atare în structura oraşului. Se remarcă prin coerenţă şi reprezentativitate. Specifică e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere faţă de aliniament.

Clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale a municipiului, aparţinând instituţiilor publice sau de interes public. Se remarcă prin prezenţa semnificativă în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare a terenului sau caracterului şi valorii arhitecturale.

A. CONDIŢIONĂRI GENERALE

Autorizarea lucrărilor de intervenţie asupra fondului construit se va face pe baza prezentului regulament.

Intervenţiile se vor realiza pe baza unui studiu care priveşte o parcelă întreagă în înţeles urban. Se pot interzice anumite intervenţii care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitari etc.

Nu se admit intervenţii care permanentizează corpurile parazitare (reparaţii capitale, extinderi etc).

B. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 şi a reglementărilor de mai jos.

Procesul de reabilitare şi modernizare a spaţiului public se va desfăşura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanţă cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale şi a spaţiilor destinate acestora, a modalităţilor de deplasare velo, reglementarea circulaţiei autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetaţiei. Acestea vor fi prezentate spre consultare in CTATU.

Spaţiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din întregul ansamblu.

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităţilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcţiuni, conform *Anexei 1* la prezentul Regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Instituţii şi servicii publice sau de interes public – funcţiuni administrative, funcţiuni de cultură, funcţiuni de învăţământ şi cercetare, funcţiuni de sănătate şi asistenţă socială, funcţiuni de cult.

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesităţile actuale.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Locuinţe individuale permanente sau temporare, în condiţiile stabilite de Legea 114/1996.

Locuinţe colective / semicolective la nivelurile superioare şi eventual la parter, cu excepţia frontului spre spaţiul public.

In cazul prezenţei locuirii, curţile imobilelor vor fi închise accesului nerezidenţilor, celelalte activităţi vor fi accesibile doar din spaţiul public.

Clădiri de cazare - (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate - ale instituţiilor de

învăţământ / cercetare cu condiţia ca proprietatea şi administrarea să aparţină acestora.

Pot fi luate în considerare conversii funcţionale, cu condiţia ca noile folosinţe să facă parte de asemenea din categoria instituţiilor şi serviciilor publice sau de interes public şi să fie compatibile cu clădirile existente.

Activităţi de interes şi cu acces public (administrative, administrarea afacerilor, servicii financiar-bancare, comerţ alimentar şi nealimentar cu suprafaţa de vânzare, alimentaţie publică, servicii de tip terţiar, servicii aferente locuirii, culturale, de asistenţă medicală ambulatorie - cabinete pentru medici de familie, medici specialişti, medici stomatologi, laboratoare de analize medicale), dispuse la parter şi eventual subsol, respectiv la parter şi eventual subsol şi primul etaj în cazul clădirilor cu mai mult de două nivele supraterane. Acestea vor ocupa în mod obligatoriu, la parter, întregul front disponibil spre spaţiul public, cu excepţia accesului în imobil / pe parcelă.

Garaje / parcaje pentru personal şi vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părţi / corpuri de clădiri, cu următoarele condiţii:

(a) să nu ocupe frontul spre spaţiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat funcţiunii de bază)
(b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulaţie redusă şi să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia amplasării acestora în subteran sau în afara spaţiului public.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Conversia funcţională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, în afara celor din categoria instituţiilor publice sau de interes public.

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor. Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spaţiul public. Constructii provizorii de orice natură.

Instalaţii / utilaje exterioare, montate pe faţadele imobilelor.

Reparaţia capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - faţade, calcane, acoperişuri, terase sau pe împrejmuiri.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Având în vedere diversitatea şi specificitatea diferitelor clădiri / ansambluri, din ţesutul urban, condiţiile de amplasare, echipare şi configurare ale acestora se vor stabili cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă de regulă structura parcelară existentă.

Este în principiu admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea instituţiilor şi seviciilor existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / zonă.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

In cazul dispunerii clădirilor în regim deschis, se recomandă ca retragerea faţă de aliniament să fie de minimum 7m, exceptie facand terenurile amplasate in situri cu fronturi continue,situatie in care se va respecta aliniamentul constructiilor invecinate.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente şi respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât şi pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare / provizorii existente.

In cazul existenţei unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăşi lungimea celui existent. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanţă minimă egală cu jumătate din înălţimea clădirii, dar cu nu mai puţin de 4,5 m.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situaţiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanţă minim egală cu jumătate din înălţimea clădirii, dar cu nu mai puţin de 4,5 m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanţă minim egală cu jumătate din înălţimea clădirii, dar cu nu mai puţin de 6 m.

Sunt admise configuraţii în retrageri transversale succesive, cu condiţia îndeplinirii la orice nivel a relaţiilor menţionate.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălţimea clădirii mai înalte, dar nu mai puţin de 4,5 m.

În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spaţiul dintre cele două clădiri, distanţa minimă va fi de 6 m.

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru căile pietonale şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul Regulament. Atunci când se prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcţiuni în parte.

Pentru clădirile noi, staţionarea autovehiculelor se va realiza preponderent în garaje colective subterane sau supraterane, in functie de suprafata terenului aferent.

Nu se admite staţionarea autovehiculelor pe fâşia de teren dintre aliniament şi clădiri, indiferent de adâncimea acesteia. Staţionarea în curţile clădirilor este admisă doar în cazul în care acestea au exclusiv rolul de curte de serviciu.

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Inălţimea clădirilor va fi determinată în funcţie de context, regimul de inaltime minim admis fiind P, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii:

(a) înălţimea maximă la cornişă (aticul ultimului etaj) nu va depăşi 18 m, respectiv la coama (aticul etajului retras) nu va depasi 24m, echivalent unui regim maxim de inaltime P+4+M(1R).
(b) se admit nivele parţiale (supante, mezanine) cu condiţia încadrării în înălţimea la cornişă reglementată.
(c) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălţimea maximă la cornişă admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul existent din aliniament are un regim de înălţime diferit.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Clădiri / corpuri noi

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent şi unitar. Faţadele spre spaţiile publice vor fi plane. Se admite realizarea de balcoane, bow-window- uri etc, începând de la înălţimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiţia ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornişă şi să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Clădirile se vor acoperi cu terase sau şarpante, in funcţie de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. In cazul acoperirii cu şarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale şi constante cu înclinaţia cuprinsă între 35° şi 60°, in funcţie de contextul local.

Raportul plin-gol va fi în concordanţă cu caracterul arhitectural impus de profilul funcţional, dar şi cu specificul zonei.

Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, placaje din piatră pentru faţade, socluri şi alte elemente arhitecturale, confecţii metalice din oţel vopsit.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcţiei.

Clădiri existente

Intervenţiile asupra clădirilor existente se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii şi investigaţii complexe asupra construcţiilor, avizate şi autorizate conform legii.

In cazul clădirilor cu valoare arhitecturală se va conserva expresia şi modenatura faţadelor acestora, cu excepţia cazurilor în care se revine la o situaţie iniţială / anterioară considerată favorabilă.

Se interzice eliminarea decoraţiilor specifice (ancadramente, cornişe, brâuri, colonete, pilaştri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii şi materiale speciale.

Tâmplăriile se vor conseva prin reabilitare sau se vor înlocui cu unele moderne, compatibile ca forme şi materiale cu arhitectura clădirii.

Invelitorile acoperişelor vor fi din ţiglă ceramică de culoare naturală sau din tablă lisă fălţuită.

Jgheaburile şi burlanele se vor reface din tablă zincată sau de cupru.

In cazul intervenţiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

(a) se vor aplica reglementările anterioare
(b) se vor evidenţia / diferenţia în structura spaţială şi expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate şi cele noi.
(c) firmele comerciale / necomerciale şi vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Toate utilităţile se vor asigura prin racordare la reţelele edilitare publice sau vor avea rezolvari independente.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare imobil va dispune de un spaţiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spaţiul public.

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII VERZI

Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere, pentru care se vor utiliza solutii tehnice de realizare.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcţiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Imprejmuirile orientate spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălţime şi vor fi de tip opac. Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăşi:

POT maxim = 50%

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăşi:

CUT maxim = 3

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic. În cazul mansardărilor sau al etajului retras, suprafaţa nivelului (SN) va reprezenta maximum 60% din suprafaţa nivelului curent (se va lua în calcul numai porţiunea cu h liber ≥ 1,40 m).

UTR - ZM ZONA MIXTA

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă cu funcţiuni mixte de tip subcentral, se remarcă printr-o structură funcţională heterogenă, caracterizată de mixajul între activităţile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele şi locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncţionale.

Sunt de asemenea prezente, ocupând imobile monofuncţionale, instituţii publice şi de interes pentru public, dar şi alte tipuri de activităţi. Alături de acestea, rezultat al unei redezvoltări incomplete, se întâlneşte locuirea de tip individual periferic. Gradul de finisare urbană în spiritul regulii dominante, impuse prin efectul redezvoltării moderne, e neuniform.

Parcelarul e în general inegal, regăsindu-se parcele cu fronturi înguste spre stradă (în general de 15 - 18 m) şi adâncimi variabile, ocupate de clădiri aparţinând tipologiei tradiţionale, dar şi parcele cu deschideri importante spre spaţiul public (20 – 50 m), rezultat al procesului de restructurare aflat în desfăşurare.

A. CONDIŢIONĂRI GENERALE

Intervenţiile vizând restructurarea integrală sau parţială a unei parcele vor avea în vedere asigurarea coerenţei dezvoltării / ridicarea gradului de finisare urbană. Nu se admit intervenţii care permanentizează corpurile parazitare sau pe cele care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament (reparaţii capitale, extinderi etc).

In situaţiile în care:

- pe parcelă se prevăd mai multe corpuri de clădire / se crează un ansamblu
- parcela în înţeles urban are o suprafaţă mai mică decât cea minim reglementată la punctul 4 de mai jos,

se va elabora PUZ prin grija investitorului, avizat si aprobat conform prevederilor legale in vigoare.

B. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 şi a reglementărilor de mai jos.

Procesul de reabilitare şi modernizare a spaţiului public se va desfăşura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate (urbanism, arhitectura, peisagistica, drumuri) ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanţă cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale şi a spaţiilor destinate acestora, a modalităţilor de deplasare velo, reglementarea circulaţiei autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetaţiei. Pentru aceste interventii se va elabora PUD, avizat si aprobat conform legislatiei in vigoare.

Pentru reţeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform Anexei 6). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantaţii de arbori în aliniament, locuri de staţionare în lung, trotuare de minimum 1.5 m lăţime, piste pentru biciclişti etc.

Spaţiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din întregul ansamblu.

Utilităţile se vor introduce în totalitate în subteran.

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităţilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcţiuni, conform *Anexei 1* la prezentul Regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcţională mixtă incluzând locuire, activităţi administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, functiuni terţiare, functiuni comerciale en detail si servicii de mari dimensiuni, culturale, de invatamant, de sănătate cu caracter ambulatoriu si de turism.

Spre spaţiile publice, spaţiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezenţa locuirii nu este obligatorie.

La imobilele noi, parterele spre artele principale de circulatie (strazi colectoare, piatete, scuaruri,

parcuri) vor avea în mod obligatoriu funcţiuni de interes pentru public.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Conversia funcţională în cazul locuinţelor situate la parterul clădirilor existente cu condiţia asigurării accesului direct din spaţiul public. Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o faţadă nu e garantată, fiind determinată de configuraţia şi arhitectura clădirii. Pentru activităţi cu acces public limitat (birouri etc) se admite accesul din gang sau, dacă locuirea nu e prezentă pe parcelă, din curtea imobilului.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia amplasării acestora în subteran sau în afara spaţiului public.

Instalaţii exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiţia ca în funcţionare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Garaje publice sau private sub şi supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiţii:

(a) să nu ocupe frontul spre spaţiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcţiuni)
(b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulaţie redusă / secundare şi să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul

Activităţi de tip terţiar ale locatarilor desfăşurate în interiorul locuinţelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcţională, conform legii50/1991 – servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate numai de proprietari / ocupanţi, cu următoarele condiţii:

(a) să se desfăşoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcţiunea de locuire
(b) suprafaţa utilă ocupată de acestea să nu depăşească 50 mp
(c) să implice maximum 5 persoane
(d) să aibă acces public limitat (ocazional)
(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
(f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul locuinţei

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Activităţi / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refolosibile.

Comerţ en gros.

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spaţiul public.

Ansambluri monofuncţionale rezidenţiale.

Constructii provizorii de orice natură.

Instalaţii / utilaje exterioare, montate pe faţada dinspre spaţiul public a imobilelor.

Reparaţia capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - faţade, calcane, acoperişuri, terase - sau pe împrejmuiri.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii:

(a) să aibă front la stradă
(b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 15 m
(c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
(d) suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 400 mp
(e) să aibă formă regulată

Se admit operaţiuni de comasare a parcelelor, cu condiţia ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiţii:

(a) să aibă front la stradă
(b) să aibă formă regulată

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea cladirilor fata de aliniament se va face in functie de context si vecinatati, urmarind unitatea fronturilor. În situaţiile în care există alinieri unitare (aceeaşi retragere faţă de aliniament pe cel puţin patru parcele alăturate şi învecinate pe acelaşi front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeaşi distanţă faţă de aliniament ca şi clădirile alăturate. Aliniamentul existent se va conserva, cu excepţia situaţiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecţie prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colţurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

Prin excepţie, în situaţiile în care frontul deschis constituie o specificitate locală, se va conserva acest mod de construire.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Se recomanda acoperirea calcanelor existente şi respectiv contrapunerea de curţi în dreptul celor de pe parcelele vecine. Recomandarea se aplică atât pe limitele laterale cât şi pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare.

Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor. Se admite şi dezvoltarea în adâncime până la maximum 40 m - de-a lungul uneia sau ambelor laturi, cu condiţia ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane, sau ca amplasarea să se facă central. In acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc.

In plus, în cazul parcelelor cu adâncime mai mare de 50 m, în partea posterioară a acestora se pot amplasa corpuri de clădire separate, în regim deschis - independente sau cuplate pe o latură cu cea existentă sau posibil a fi edificată de pe parcela vecină. Pentru aceste corpuri retragerea faţă de limita laterală de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălţimea clădirilor, dar nu mai puţin de 4,50 m, iar faţă de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălţimea clădirilor, dar nu mai puţin de 6 m.

Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu şi vor fi realizate conform normelor specifice.

Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei, imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucţiei / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fata celei (celor) vecine, cu lungimea cel puţin egală cu aceasta şi cu o retragere a clădirii faţă de limita de proprietate de cel puţin jumătate din înălţimea acesteia, dar nu mai puţin de 4,50 m. In plus, în dreptul calcanelor sau a curţilor de lumină învecinate se pot amplasa curţi de lumină cu adâncimea de minimum 2 m dacă spre acestea nu se deschid spaţii de locuit sau care adăpostesc activităţi ce necesită lumină naturală.

Prin excepţie, în situaţiile în care organizarea spaţială / situaţia existentă impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile faţă de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m.

Sunt admise configuraţii în retrageri transversale succesive, cu condiţia îndeplinirii la orice nivel a relaţiilor menţionate.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

In cazul curţilor interioare neadiacente limitelor laterale de proprietate, închise pe trei sau patru laturi, între faţadele interioare paralele, se va asigura o distanţă minimă egală cu jumătate din înălţimea acestora, dar nu mai puţin de 6 m (sunt admise configuraţii în retrageri transversale succesive, cu condiţia îndeplinirii la orice nivel a relaţiei menţionate).

In cazul coexistenţei pe aceeaşi parcelă a două corpuri de clădire, între faţadele paralele ale acestora se va asigura aceeaşi relaţie.

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Se vor prevedea accese pietonale şi carosabile de acces la garaje, conform normelor.

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

Pentru amenajările curţilor cu rol pietonal şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcţiuni în parte.

Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanţă minimă de 5 m faţă de ferestrele camerelor de locuit.

Alternativ, se poate asigura staţionarea autovehiculelor în clădiri avand functiunea parcaje, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosinţă, garantat prin deţinerea în proprietate sau prin concesiune.

10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Regim de inaltime minim admis va fi P. Inaltimea maxima la cornisa va fi de 21m, iar la coama de 24m, iar regimul maxim de inaltime va fi P+5+1R(M). Acesta nu va depasi cu mai mult de doua niveluri constructia invecinata cea mai inalta.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban. Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcţiei urbane cu cvartale. Faţadele spre spaţiile publice vor fi plane şi se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bow-window- uri etc, începând de la înălţimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiţia ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornişă şi să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperişuri terasă sau cu pante mai mici de 10%) sau cu şarpantă, funcţie de contextul urban local.

Raportul plin-gol va fi în concordanţă cu caracterul arhitectural impus de profilul funcţional.

Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru faţade, placaje din piatră pentru faţade, socluri şi alte elemente arhitecturale, confecţii metalice din oţel vopsit.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcţiei.

Firmele comerciale / necomerciale şi vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Toate utilităţile se vor asigura prin racordare la reţelele edilitare publice sau vor avea rezolvari independente.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branşament şi 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 spaţiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spaţiul public.

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII VERZI

Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 15% din

suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcţiilor.

Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spaţiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spaţiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidenţial).

14. ÎMPREJMUIRI

In cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejmuiri spre spaţiul public, acestea vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălţime şi vor fi de tip opac.

Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spaţiul public, spre interiorul parcelei.

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT Maxim = 70%

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic.

In cazul în care parcela este parţial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porţiunea de teren implicată va fi achiziţionată / expropriată înainte de emiterea Autorizaţiei de Construire, iar suprafaţa de referinţă pentru calculul POT va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată.

Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafaţa afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafaţa de referinţă pentru calculul POT va fi suprafaţa totală a parcelei iniţiale + 0,5 x suprafaţa trecută în proprietate publică.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT Maxim = 5

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafaţa nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafaţa nivelului curent (se va lua în calcul numai porţiunea cu h liber ≥ 1,40 m).

In cazul în care parcela este parţial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porţiunea de teren implicată va fi achiziţionată / expropriată înainte de emiterea Autorizaţiei de Construire, iar suprafaţa de referinţă pentru calculul CUT va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată.

Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafaţa afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafaţa de referinţă pentru calculul CUT va fi suprafaţa totală a parcelei iniţiale + 0,5 x suprafaţa trecută în proprietate publică.

UTR - LM ZONA LOCUINTE

LM Zona locuinte mari - colective

Zona locuintelor colective este in general compacta, avand caracteristici distincte, bine definite.

Pentru ansamblurile existente realizate din locuinte colective (maxim P+10) si locuinte colective sociale se va urmari inlaturarea disfunctionalitatilor, refacerea amenajarilor exterioare, extinderea si completarea echipamente publice deficitare, introducerea unor rezolvari alternative la proliferarea abuziva a garajelor individuale si asigurarea parcajelor necesare conform normelor, precum si interventii corective asupra cladirilor (cresterea izolarii termice si refacerea fatadelor, refacerea instaltiilor interioare, izolarea, acoperirea sau transformarea teraselor in terase verzi).

Nu se admite dispunera de reclame de nici un fel pe fatadele cladirilor, date fiind costurile refacerii finisajelor deteriorate de sistemele de prindere si de iluminat.

Se interzice amplasarea antenelor de telefonie mobila pe cladirile de locuit si in vecinatatea echipamentelor publice pentru copii.

LM1 *Zona locuinte mari - colective cu maxim P+10*

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona ansamblurilor monofuncţionale rezidenţiale cu regim de inaltime maxim P+10.

A. CONDIŢIONĂRI GENERALE

- reorganizarea spaţiului public – prin diferenţierea, specializarea, amenajarea acestuia;
- dezvoltarea serviciilor – publice şi comerciale;
- reabilitarea infrastructurii;
- creşterea gradului de mixaj funcţional – pe culoarele de concentrare a interesului din cadrul ansamblului – prin integrarea de noi activităţi;
- ameliorarea condiţiilor de mediu – în toate componentele sale;
- soluţionarea situaţiilor şi disfuncţiilor determinate de prezenţa locuinţelor individuale izolate, a garajelor în interiorul ansamblurilor de locuinte colective şi a situaţiilor juridice a terenurilor aferente acestora.
- gestionarea situaţiilor disfuncţionale / problematice generate prin retrocedarea de terenuri în cadrul ansamblurilor de locuinţe colective.
- **zona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat, loc de joaca pentru copii**- în conformitate cu Regulamentul de urbanism aferent UTR8 V;
- **instituţii şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri dedicate** - în conformitate cu Regulamentul de urbanism aferent UTR2 Is

Ansamblurile de locuinte colective realizate inainte de 1990 se caracterizeaza printr-o densitate mare de ocupare a terenului, o degradare in timp a constructiilor (a finisajelor exterioare, a instalatiilor interioare, a infrastructurii edilitare), insuficienta spatiilor verzi si a locurilor de parcare. Lipsa dotarilor publice a dus la schimbarea functiunii apartamentelor de la parterul locuintelor colective din spatii de locuit in spatii comerciale, spatii pentru servicii, etc.

Planul urbanistic general si prezentul regulament reglementeaza ameliorarea mediului rezidential din cartiere prin prevenirea supradensificarii si prin masuri generale de reabilitare.

Nu se vor acorda certificate de urbanism si autorizatii de construire pentru nici un fel de noi cladiri care sa schimbe proiectele initiale de urbanism, densificand zona, reducand amenajarile exterioare plantate si spatiile pentru joaca si sport.

Este permisa extinderea ansamblurilor existente de locuinte colective, pe parcelele invecinate in conditiile specificate de OMS 119/2014 privind iluminatul camerelor de locuit.

Este permisa extinderea ansamblurilor existente de locuinte colective, pe parcelele invecinate in conditiile specificate de OMS 119/2014 privind iluminatul camerelor de locuit.

B. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 şi a reglementărilor de mai jos.

Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidenţiale, conform *Anexei 6* a prezentului Regulament, ce vor determina caracterul spaţiului public şi al zonei.

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantaţii de arbori în aliniament, locuri de staţionare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lăţime, trasee pentru biciclişti comune cu cele pentru vehicule cu excepţia străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.

Cablurile electrice şi de comunicaţii se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte reţele edilitare. Pentru străzile de interes local se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h.

In cadrul spaţiilor verzi/libere publice se vor organiza locuri de joacă pentru copii, spaţii pentru sport şi odihnă.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din întregul ansamblu.

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuinţe colective şi dotări publice

Clădiri pentru parcaje/garaje colective sub şi supraterane, pe unul sau mai multe niveluri, cu serviciile aferente.

Constructii si amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare.

Se conservă utilizarea actuală, numai în spaţiile/construcţiile existente. Sunt admise lucrări de întreţinere curentă a construcţiilor şi amenajărilor.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Instalaţii exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiţia ca în funcţionare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Funcţiuni terţiare – comert en detail, alimentatie publica, servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere– conform *Anexei 1* la prezentul Regulament - în spaţii rezultate din conversia funcţională a locuinţelor de la parterul clădirilor de locuit existente sau în clădiri dedicate noi cu ADC de maximum 1.500 mp, cu următoarele condiţii:

- să fie amplasate numai adiacent principalelor artere de trafic (până la nivel de colectoare) sau unor spaţii publice / trasee (pietonale) de interes.
- atât accesul publicului, cât şi accesele de serviciu (pentru aprovizionare / evacuarea deşeurilor etc) să se facă direct din spaţiul public şi să fie separate de accesele locuinţelor.
- să nu afecteze în nici un fel spaţiile exterioare din interiorul cvartalelor, ce sunt destinate exclusiv rezidenţilor – să nu existe accese înspre aceste spaţii.

Activităţi de tip terţiar ale locatarilor desfăşurate în interiorul locuinţelor, care conform legii autorizarii constructiilor nr. 50/1991 fără ca acest fapt să implice o conversie funcţională – servicii profesionale sau manufacturiere,servicii medicale ambulatorii - conform *Anexei 1* la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanţi, cu următoarele condiţii:

- să se desfăşoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcţiunea de locuire
- suprafaţa utilă ocupată de acestea să nu depăşească 30 mp
- să implice maximum 3 persoane
- să aibă acces public limitat (ocazional)
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul locuinţei

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Activităţi / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refolosibile.

Comerţ en gros.

Comerţ şi alimentaţie publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente. Cele existente care nu au autorizatie de construire se vor demola.

Constructii provizorii de orice natură.Cele existente care nu au autorizatie de construire se vor demola.

Instalaţii / utilaje exterioare, montate pe faţada dinspre spaţiul public a imobilelor.Cele existente care nu au autorizatie de construire se vor demola.

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - faţade, calcane, acoperişuri, terase - sau pe împrejmuiri.

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2. Această reglementare are caracter definitv şi nu poate fi modificată prin PUZ.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii:

- să aibă front la stradă
- lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 25 m
- adâncimea să fie de mai mare sau egală cu 25 m
- suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 600 mp
- să aibă formă regulată

Se admit operaţiuni de comasare / divizare a parcelelor, cu condiţia ca toate parcelele rezultate să respecte condiţiile de construibilitate enunţate mai sus.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în retragere faţă de aliniamentul existent sau rezultat în urma unor operaţiuni de realiniere (după caz – a se vedea Secţiunea *1.C Reglementări pentru Spaţiul Public*), în front discontinu (deschis).

În situaţiile în care există alinieri unitare (aceeaşi retragere faţă de aliniament pe cel puţin trei parcele alăturate şi învecinate pe acelaşi front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeaşi distanţă faţă de aliniament ca şi clădirile alăturate

În situaţiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puţin 3 m şi cu cel mult 5 m de la aliniament.

Pentru parcelele de colţ, retragerea se va realiza faţă de ambele aliniamente.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

De regulă imobilele se vor amplasa în sistem deschis, izolat. In cazul existenţei unui calcan vecin, aparţinând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noua construcţie se va alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcţiilor anexe şi / sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita laterală a parcelei opuse celei ce include un calcan cu o distanţă minimă egală cu jumătate din înălţimea clădirii, dar cu nu mai puţin decât 4,5 m. In cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei.

Clădirile se vor dispune numai în interiorul fâşiei de teren adiacente aliniamentului având adâncimea egală cu 25 m.

Retragerea faţă de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălţimea clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin de 12 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu:

(a) înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin de 12 m în cazul în care cel puţin una dintre acestea are orientate spre zona de învecinare camere de locuit

(b) jumătate din înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 6 m în cazul în care nici una dintre acestea nu are orientate spre zona de învecinare camere de locuit.

Este admisă retragerea în trepte, cu condiţia asigurării la fiecare cornişă sau atic intermediar a regulii de retragere menţionate mai sus.

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, în mod direct.

Se vor prevedea accese pietonale şi carosabile de acces la garaje, conform normelor.

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

Pentru amenajările curţilor cu rol pietonal şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă

utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staţionarea autovehiculelor se va realiza în proporţie minimă de 75% în spaţii specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor.

Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanţă minimă de 5 m faţă de ferestrele camerelor de locuit.

Se vor inlocui in timp garajele individuale construite int re blocuri cu sisteme eficiente de parcare la sol.

Acolo unde se poate parcajele vor fi realizate din dale inierbate, avand si cate un arbust decorativ la fiecare 6 locuri de paracre.

Nu se admite accesul sau staţionarea autovehiculelor în afara fâşiei de teren adiacente aliniamentului/alinierii, destinate amplasării construcţiilor.

Necesarul de parcaje:

Locuinţe:

un loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafaţa utilă mai mică de 100 mp

două locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafaţa utilă mai mare de 100 mp

Daca nu se pot rezolva tehnic locurile de parcare in interiorul parcelei, numarul de parcaje posibil de realizat in incinta se va suplimenta pana la numarul maxim necesar (conform punctelor de mai sus) prin inchirierea unor locuri de parcare in apropiere, dar nu mai departe de 200m fata de incinta.

Alte funcţiuni: conform *Anexei 2*

Atunci când se prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele / imobil, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcţiuni în parte.

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de inaltime minim admis va fi P+3. Clădirile se vor înscrie într-o înălţime maximă la cornişă de 33 m, respectiv 38 m la coama, măsurată de la nivelul trotuarului. In plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) clădirile noi, amplasate in ansambluri de locuinte colective existente, pot depasi cu maxim 2 niveluri media inaltimilor cladirilor direct invecinate, de pe aceeasi latura a strazii.
(b) se admit nivele parţiale (supante, mezanine) cu condiţia încadrării în înălţimea la cornişă reglementată.
(c) Se admit etaje retrase succesive cu conditia ca etajul retras sa ocupe maxim 70% din suprafata nivelului inferior lui.
(d) Regimul maxim de inaltime: P+9+1R

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural.

Acoperirile vor fi de tip plat sau terasă.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcţiei.

Pe clădirile de locuit existente, în zona intrărilor, serviciile profesionale ale ocupanţilor vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm.

Proprietarul nu poate schimba aspectul proprietatii comune, fara a obtine mai intai aceptul din partea asociatiei de proprietari.Lucrarile de modificare a fatadelor (reabilitarea termica, inchiderea balcoanelor, construirea de balcoane, sarpante cu jghiaburi si burlane, renovari) se vor realiza in mod unitar pentru intreaga constructie sau pe un tronson. Desenul si culorile fatadei renovate vor fi prezentate spre consultare in CTATU.

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Toate construcţiile se vor racorda în mod obligatoriu la reţelele edilitare – electrice, apă, canalizare. Se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulaţie carosabilă sau pietonală. Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Clădirile noi vor dispune de un spaţiu (eventual integrat în construcţie) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spaţiul public.

Alternativ, se pot organiza puncte de colectare a deşeurilor comune pentru mai multe clădiri, care se vor organiza/reorganiza în edicule independente, astfel încât distanţa de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75 m. Distanţa până la cea mai apropiată fereastră va fi de minimum 15 m.

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII VERZI

Pe ansamblul unei parcele / a teritoriului rezidenţial în cazul în care terenul nu e parcelat, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 2mp/locuitor şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere.

Spre stradă / spaţiul public, în zonele de retragere faţă de stradă (grădina de faţadă), minim 60% din suprafeţe vor fi organizate ca spaţii verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcţiilor.

In interiorul cvartalelor/între clădirile de locuit, spaţiul neconstruit va fi utilizat pentru amenajarea de spaţii verzi, locuri de joacă pentru copii, spaţii pentru sport, odihnă etc. Eventuale parcaje vor fi dispuse (subteran, semiîngropat) astfel încât acoperişul acestora să fie integrat la nivelul solului pe minimum două laturi şi să fie destinat folosinţelor anterior menţionate.

Parcajele la sol vor fi plantate cu cel putin cate un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.

14. ÎMPREJMUIRI

Se vor împrejmui doar imobilele dedicate unor activităţi ce în mod natural au nevoie de acest tip de protecţie – grădiniţe, şcoli, licee, instituţii medicale, administrative etc, în general părţi ale zonelor cuprinse în interiorul teritoriului rezidenţial. In acest caz, la limita proprietăţii se vor dispune în mod obligatoriu garduri vii. Imprejmuirile orientate spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor fi dublate de garduri vii. Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Se vor imprejmui platformele pentru pubele cu gard viu cu inaltimea de 1,50 m.

Se pot imprejmui si ansamblurile rezidentiale care nu cuprind strazi de interes existente sau regleemntate in documentatii de urbanism aprobate de CL.

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 20%

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 2.5

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii, al supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic.

LM2 *Zona locuinte mari - colective cu maxim P+4+1R(M)*

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona ansamblurilor monofuncţionale rezidenţiale cu regim de inaltime de maxim P+4+1R(M).

A. CONDIŢIONĂRI GENERALE

In componenta sa spaţială are ca obiectiv creşterea calităţii locuirii la nivel urban prin refuncţionalizarea spaţiului rezidenţial, implicând:

- reconsiderarea/eficientizarea mobilităţii (transport public, trafic lent, trafic auto, parcare etc);
- reorganizarea spaţiului public – prin diferenţierea, specializarea, amenajarea acestuia;
- dezvoltarea serviciilor – publice şi comerciale;
- reabilitarea infrastructurii;
- creşterea gradului de mixaj funcţional – pe culoarele de concentrare a interesului din cadrul ansamblului – prin integrarea de noi activităţi;
- ameliorarea condiţiilor de mediu – în toate componentele sale;
- soluţionarea situaţiilor şi disfuncţiilor determinate de prezenţa locuinţelor individuale izolate în interiorul ansamblurilor de locuinte colective şi a situaţiilor juridice a terenurilor aferente acestora. La solicitarea deţinătorilor, terenurile în cauză vor putea fi trecute în domeniul public, deţinătorii putând fiind despăgubiţi prin intermediul unor suprafeţe construibile aflate în interiorul zonei de regenerare, sau în afara acesteia, cu aplicarea unui cuantum de echivalare a valorii terenului.
- gestionarea situaţiilor disfuncţionale / problematice generate prin retrocedarea de terenuri în cadrul ansamblurilor de locuinţe colective.
- **zona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat** - în conformitate cu Regulamentul de urbanism aferent UTR8 V;
- **instituţii şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri dedicate** - în conformitate cu Regulamentul de urbanism aferent UTR2 Is

LM2 – zona locuinte colective cu maxim P+4+1R(M)

B. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 şi a reglementărilor de mai jos.

Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidenţiale, conform *Anexei 6* a prezentului Regulament, ce vor determina caracterul spaţiului public şi al zonei.

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantaţii de arbori în aliniament, locuri de staţionare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lăţime, trasee pentru biciclişti comune cu cele pentru vehicule cu excepţia străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.

Cablurile electrice şi de comunicaţii se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte reţele edilitare. Pentru străzile de interes local se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h.

In cadrul spaţiilor verzi/libere publice se vor organiza locuri de joacă pentru copii, spaţii pentru sport şi odihnă.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din întregul ansamblu.

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuinţe colective şi dotări publice .

Clădiri pentru parcaje/garaje colective sub şi supraterane, pe unul sau mai multe niveluri, cu serviciile aferente.

Constructii si amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare.

Se conservă utilizarea actuală, numai în spaţiile/construcţiile existente. Sunt admise lucrări de

întreţinere curentă a construcţiilor şi amenajărilor.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Instalaţii exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiţia ca în funcţionare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor

Funcţiuni terţiare – comert en detail, alimentatie publica, servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere,servicii medicale ambulatorii – conform *Anexei 1* la prezentul Regulament - în spaţii rezultate din conversia funcţională a locuinţelor de la parterul clădirilor de locuit existente sau în clădiri dedicate noi, cu următoarele condiţii:

- să fie amplasate prin PUZ de regenerare urbană, numai adiacent principalelor artere de trafic (până la nivel de colectoare) sau unor spaţii publice / trasee (pietonale) de interes.
- atât accesul publicului, cât şi accesele de serviciu (pentru aprovizionare / evacuarea deşeurilor etc) să se facă direct din spaţiul public şi să fie separate de accesele locuinţelor.
- să nu afecteze în nici un fel spaţiile exterioare din interiorul cvartalelor, ce sunt destinate exclusiv rezidenţilor – să nu existe accese înspre aceste spaţii.

Activităţi de tip terţiar ale locatarilor desfăşurate în interiorul locuinţelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcţională, conform legii50/1991 – servicii profesionale sau manufacturiere, conform *Anexei 1* la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanţi, cu următoarele condiţii:

- să se desfăşoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcţiunea de locuire
- suprafaţa utilă ocupată de acestea să nu depăşească 30 mp
- să implice maximum 3 persoane
- să aibă acces public limitat (ocazional)
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul locuinţei

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Activităţi / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refolosibile.

Comerţ en gros.

Garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente.

Constructii provizorii de orice natură.

Instalaţii / utilaje exterioare, montate pe faţada dinspre spaţiul public a imobilelor.

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - faţade, calcane, acoperişuri, terase - sau pe împrejmuiri.

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2. Această reglementare are caracter definitv şi nu poate fi modificată prin PUZ.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii:

- să aibă front la stradă
- lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 25 m
- adâncimea să fie de mai mare sau egală cu 25 m
- suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 500 mp
- să aibă formă regulată

Se admit operaţiuni de comasare / divizare a parcelelor, cu condiţia ca toate parcelele rezultate să respecte condiţiile de construibilitate enunţate mai sus.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în retragere faţă de aliniamentul existent sau rezultat în urma unor operaţiuni de realiniere (după caz – a se vedea Secţiunea *1.C Reglementări pentru Spaţiul Public*), în front discontinu (deschis).

În situaţiile în care există alinieri unitare (aceeaşi retragere faţă de aliniament pe cel puţin trei parcele alăturate şi învecinate pe acelaşi front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeaşi distanţă faţă de aliniament ca şi clădirile alăturate

În situaţiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puţin 3 m şi cu cel mult 5 m de la aliniament.

Pentru parcelele de colţ, retragerea se va realiza faţă de ambele aliniamente.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

De regulă imobilele se vor amplasa în sistem deschis, izolat. In cazul existenţei unui calcan vecin, aparţinând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noua construcţie se va alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcţiilor anexe şi / sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita laterală a parcelei opuse celei ce include un calcan cu o distanţă minimă egală cu jumătate din înălţimea clădirii, dar cu nu mai puţin decât 4,5 m. In cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei.

Clădirile se vor dispune numai în interiorul fâşiei de teren adiacente aliniamentului având adâncimea egală cu 25 m.

Retragerea faţă de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălţimea clădirilor, măsurată la punctul cel mai înalt fata de teren, dar nu mai puţin de 12 m. daca se invecineaza cu LMM, altfel H/2

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu:

(a) înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la punctul cel mai înalt fata de teren, dar nu mai puţin de 12 m în cazul în care cel puţin una dintre acestea are orientate spre zona de învecinare camere de locuit

(b) jumătate din înălţimea clădirii mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt fata de teren, dar nu mai puţin decât 6 m în cazul în care nici una dintre acestea nu are orientate spre zona de învecinare camere de locuit.

Este admisă retragerea în trepte, cu condiţia asigurării la fiecare cornişă sau atic intermediar a regulii de retragere menţionate mai sus.

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, în mod direct.

Se vor prevedea accese pietonale şi carosabile de acces la garaje, conform normelor.

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

Pentru amenajările curţilor cu rol pietonal şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanţă minimă de 5 m faţă de ferestrele camerelor de locuit.

Se vor inlocui in timp garajele individuale construite intre blocuri cu sisteme eficiete de parcare la sol.

Acolo unde se poate parcajele vor fi realizate din dale inierbate, avand si cate un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.

Nu se admite accesul sau staţionarea autovehiculelor în afara fâşiei de teren adiacente aliniamentului/alinierii, destinate amplasării construcţiilor.

Necesarul de parcaje:

Locuinţe:

un loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafaţa utilă mai mică de 100 mp

două locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafaţa utilă mai mare de 100 mp

Alte funcţiuni: conform *Anexei 2*

Atunci când se prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele / imobil, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcţiuni în parte.

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de inaltime minim admis va fi P+1. Clădirile se vor înscrie într-o înălţime maximă la cornişă de 12 m, respectiv de 17 m la coama, măsurată de la nivelul trotuarului. In plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) clădirile noi, amplasate in ansambluri de locuinte colective existente, pot depasi cu maxim 2 niveluri media inaltimilor cladirilor invecinate de pe aceeasi latura a strazii.
(b) Vor avea un regim de înălţime cu maxim doua niveluri peste cel al consructiilor direct învecinate, existente (în cazul în care acestea au înălţimi diferite, se va lua în considerare regimul de înălţime cel mai ridicat).
(c) se admit nivele parţiale (supante, mezanine) cu condiţia încadrării în înălţimea la cornişă reglementată.
(d) Regimul maxim de inaltime: P+4+1R(M)

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural.

Acoperirile vor fi de tip plat sau terasă.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcţiei.

Pe clădirile de locuit existente, în zona intrărilor, serviciile profesionale ale ocupanţilor vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm.

Proprietarul nu poate schimba aspectul proprietatii comune, fara a obtine mai intai aceptul din partea asociatiei de proprietari.

Lucrarile de modificare a fatadelor (reabilitarea termica, inchiderea balcoanelor, construirea de balcoane, sarpante cu jghiaburi si burlane, renovari) se vor realiza in mod unitar pentru intreaga constructie sau pe un tronson. Desenul si culorile fatadei renovate vor fi prezentate spre consultare in CTATU.

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Toate construcţiile se vor racorda în mod obligatoriu la reţelele edilitare – electrice, apă, canalizare. Se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulaţie carosabilă sau pietonală. Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Clădirile noi vor dispune de un spaţiu (eventual integrat în construcţie) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spaţiul public.

Se pot organiza puncte de colectare a deşeurilor comune pentru mai multe clădiri, care se vor organiza/reorganiza în edicule independente, astfel încât distanţa de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75 m. Distanţa până la cea mai apropiată fereastră va fi de minimum 15 m.

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII VERZI

Pe ansamblul unei parcele / a teritoriului rezidenţial în cazul în care terenul nu e parcelat, spaţiile

verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 2 mp/locuitor şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere.

Spre stradă / spaţiul public, în zonele de retragere faţă de stradă (grădina de faţadă), minim 60% din suprafeţe vor fi organizate ca spaţii verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcţiilor.

In interiorul cvartalelor/între clădirile de locuit, spaţiul neconstruit va fi utilizat pentru amenajarea de spaţii verzi, locuri de joacă pentru copii, spaţii pentru sport, odihnă etc. Eventuale parcaje vor fi dispuse (subteran, semiîngropat) astfel încât acoperişul acestora să fie integrat la nivelul solului pe minimum două laturi şi să fie destinat folosinţelor anterior menţionate.

Parcajele la sol vor fi plantate cu cel putin cate un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

14. ÎMPREJMUIRI

Se vor împrejmui doar imobilele dedicate unor activităţi ce în mod natural au nevoie de acest tip de protecţie – grădiniţe, şcoli, licee, instituţii medicale, administrative etc, în general părţi ale zonelor cuprinse în interiorul teritoriului rezidenţial.

In acest caz, la limita proprietăţii se vor dispune în mod obligatoriu garduri vii. Imprejmuirile orientate spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m.

Împrejmuirile vor fi dublate de garduri vii. Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Se vor imprejmui platformele pentru pubele cu gard viu cu inaltimea de 1,50 m.

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35% pentru regim de inaltime pana la P+2
POT maxim = 25% pentru regim de inaltime de la P+2+1R(M) pana la P+4+1R(M)

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1.5

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii, al supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic.

LM3 *Zona locuinte colective sociale*

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona ansamblurilor monofuncţionale – locuinte colective sociale.

A. CONDIŢIONĂRI GENERALE

Componenta spaţială, are ca obiectiv creşterea calităţii locuirii la nivel urban prin refuncţionalizarea spaţiului rezidenţial, impicând:

- reconsiderarea/eficientizarea mobilităţii (transport public, trafic lent, trafic auto, parcare etc);
- reorganizarea spaţiului public – prin diferenţierea, specializarea, amenajarea acestuia;
- dezvoltarea serviciilor – publice şi comerciale;
- reabilitarea infrastructurii;
- creşterea gradului de mixaj funcţional – pe culoarele de concentrare a interesului din cadrul ansamblului – prin integrarea de noi activităţi;
- ameliorarea condiţiilor de mediu – în toate componentele sale;
- soluţionarea situaţiilor şi disfuncţiilor determinate de prezenţa locuinţelor individuale izolate în interiorul ansamblurilor de locuinte colective şi a situaţiilor juridice a terenurilor aferente acestora.
- La solicitarea deţinătorilor, terenurile în cauză vor putea fi trecute în domeniul public, deţinătorii putând fiind despăgubiţi prin intermediul unor suprafeţe construibile aflate în interiorul zonei de regenerare, sau în afara acesteia, cu aplicarea unui cuantum de echivalare a valorii terenului.
- gestionarea situaţiilor disfuncţionale / problematice generate prin retrocedarea de terenuri în cadrul ansamblurilor de locuinţe colective.

B. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 şi a reglementărilor de mai jos.

Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidenţiale, conform *Anexei 6* a prezentului Regulament, ce vor determina caracterul spaţiului public şi al zonei.

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantaţii de arbori în aliniament, locuri de staţionare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lăţime, trasee pentru biciclişti comune cu cele pentru vehicule cu excepţia străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.

Cablurile electrice şi de comunicaţii se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte reţele edilitare. Pentru străzile de interes local se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h.

In cadrul spaţiilor verzi/libere publice se vor organiza locuri de joacă pentru copii, spaţii pentru sport şi odihnă.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din întregul ansamblu.

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuinţe colective şi dotări publice.

Clădiri pentru parcaje/garaje colective sub şi supraterane, pe unul sau mai multe niveluri, cu serviciile aferente.

Constructii si amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare.

Se conservă utilizarea actuală, numai în spaţiile/construcţiile existente. Sunt admise lucrări de întreţinere curentă a construcţiilor şi amenajărilor.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Instalaţii exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiţia ca în funcţionare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor

Funcţiuni terţiare – comerţ en detail, servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii

manufacturiere, servicii medicale ambulatorii – conform *Anexei 1* la prezentul Regulament - în spaţii rezultate din conversia funcţională a locuinţelor de la parterul clădirilor de locuit existente sau în clădiri dedicate noi, cu următoarele condiţii:

- numai adiacent principalelor artere de trafic (până la nivel de colectoare) sau unor spaţii publice / trasee (pietonale) de interes.
- atât accesul publicului, cât şi accesele de serviciu (pentru aprovizionare / evacuarea deşeurilor etc) să se facă direct din spaţiul public şi să fie separate de accesele locuinţelor.
- să nu afecteze în nici un fel spaţiile exterioare din interiorul cvartalelor, ce sunt destinate exclusiv rezidenţilor – să nu existe accese înspre aceste spaţii.

Activităţi de tip terţiar ale locatarilor desfăşurate în interiorul locuinţelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcţională, conform legii50/1991 – servicii profesionale sau manufacturiere, (vezi *Anexa 1* la prezentul regulament), prestate numai de proprietari/ocupanţi, cu următoarele condiţii:

- să se desfăşoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcţiunea de locuire
- suprafaţa utilă ocupată de acestea să nu depăşească 30 mp
- să implice maximum 3 persoane
- să aibă acces public limitat (ocazional)
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul locuinţei

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Activităţi / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale refolosibile.

Comerţ en gros.

Comerţ şi alimentaţie publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente.

Constructii provizorii de orice natură.

Instalaţii / utilaje exterioare, montate pe faţada dinspre spaţiul public al imobilelor.

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - faţade, calcane, acoperişuri, terase - sau pe împrejmuiri.

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2. Această reglementare are caracter definitv şi nu poate fi modificată prin PUZ.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii:

- să aibă front la stradă
- lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 21 m
- adâncimea să fie de mai mare sau egală cu 21 m
- suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 500 mp
- să aibă formă regulată

Se admit operaţiuni de comasare / divizare a parcelelor, cu condiţia ca toate parcelele rezultate să respecte condiţiile de construibilitate enunţate mai sus.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în retragere faţă de aliniamentul existent sau rezultat în urma unor operaţiuni de realiniere (după caz – a se vedea Secţiunea *1.C Reglementări pentru Spaţiul Public*), în front discontinu (deschis).

În situaţiile în care există alinieri unitare (aceeaşi retragere faţă de aliniament pe cel puţin trei parcele alăturate şi învecinate pe acelaşi front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeaşi distanţă faţă de aliniament ca şi clădirile alăturate

În situaţiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puţin 3 m şi cu cel mult 5 m de la aliniament.

Pentru parcelele de colţ, retragerea se va realiza faţă de ambele aliniamente.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

De regulă imobilele se vor amplasa în sistem deschis, izolat. In cazul existenţei unui calcan vecin, aparţinând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noua construcţie se va alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcţiilor anexe şi / sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita laterală a parcelei opuse celei ce include un calcan cu o distanţă minimă egală cu jumătate din înălţimea clădirii, dar nu cu mai puţin decât 4,5 m.

In cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei.

Clădirile se vor dispune numai în interiorul fâşiei de teren adiacente aliniamentului având adâncimea egală cu 25 m.

Retragerea faţă de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălţimea clădirilor, măsurată la punctul cel mai înalt fata de teren, dar nu mai puţin de 2 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu:

(a) înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la punctul cel mai înalt fata de teren, dar nu mai puţin de 9 m în cazul în care cel puţin una dintre acestea are orientate spre zona de învecinare camere de locuit

(b) jumătate din înălţimea clădirii mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt fata de teren, dar nu mai puţin decât 6 m în cazul în care nici una dintre acestea nu are orientate spre zona de învecinare camere de locuit.

Este admisă retragerea în trepte, cu condiţia asigurării la fiecare cornişă sau atic intermediar a regulii de retragere menţionate mai sus.

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, în mod direct.

Se vor prevedea accese pietonale şi carosabile de acces la garaje, conform normelor.

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

Pentru amenajările curţilor cu rol pietonal şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea îmbracamintilor permeabile.

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanţă minimă de 5 m faţă de ferestrele camerelor de locuit.

Se vor inlocui in timp garajele individuale construite intre blocuri cu sisteme eficiete de parcare la sol.

Acolo unde se poate parcajele vor fi realizate din dale inierbate, avand si cate un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.

Nu se admite accesul sau staţionarea autovehiculelor în afara fâşiei de teren adiacente aliniamentului/alinierii, destinate amplasării construcţiilor.

Necesarul de parcaje:

Locuinţe:

un loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafaţa utilă mai mică de 100 mp

două locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafaţa utilă mai mare de 100 mp

Alte funcţiuni: conform *Anexei 2*

Atunci când se prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele / imobil, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcţiuni în parte.

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de inaltime minim admis va fi P+1. Clădirile se vor înscrie într-o înălţime maximă la cornişă de 12 m, respectiv 17 m la coama, măsurată de la nivelul trotuarului. In plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) clădirile noi, amplasate in ansambluri de locuinte colective existente pot depasi cu maxim 2 niveluri media inaltimilor cladirilor invecinate de pe aceeasi latura a strazii.
(b) se admit nivele parţiale (supante, mezanine) cu condiţia încadrării în înălţimea la cornişă reglementată.
(c) Regimul maxim de inaltime: P+4+1R

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban. Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural.

Acoperirile vor fi de tip plat sau terasă. Raportul plin-gol va fi cel specific programului. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale.

Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcţiei.

Pe clădirile de locuit existente, în zona intrărilor, serviciile profesionale ale ocupanţilor vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm.

Proprietarul nu poate schimba aspectul proprietatii comune, fara a obtine mai intai aceptul din partea asociatiei de proprietari.

Lucrarile de modificare a fatadelor (reabilitarea termica, inchiderea balcoanelor, construirea de balcoane, sarpante cu jghiaburi si burlane, renovari) se vor realiza in mod unitar pentru intreaga constructie sau pe un tronson.

Desenul si culorile fatadei renovate vor fi aprobate de catre serviciul de urbanism din cadrul primariei.

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Toate construcţiile se vor racorda în mod obligatoriu la reţelele edilitare – electrice, apă, canalizare. Se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulaţie carosabilă sau pietonală. Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Clădirile noi vor dispune de un spaţiu (eventual integrat în construcţie) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spaţiul public.

Se pot organiza puncte de colectare a deşeurilor comune pentru mai multe clădiri, care se vor organiza/reorganiza în edicule independente, astfel încât distanţa de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75 m. Distanţa până la cea mai apropiată fereastră va fi de minimum 15 m.

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII VERZI

Pe ansamblul unei parcele / a teritoriului rezidenţial în cazul în care terenul nu e parcelat, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 2mp/locuitor şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere.

Spre stradă / spaţiul public, în zonele de retragere faţă de stradă (grădina de faţadă), minim 60% din suprafeţe vor fi organizate ca spaţii verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcţiilor.

In interiorul cvartalelor/între clădirile de locuit, spaţiul neconstruit va fi utilizat pentru amenajarea de spaţii verzi, locuri de joacă pentru copii, spaţii pentru sport, odihnă etc. Eventuale parcaje vor fi dispuse (subteran, semiîngropat) astfel încât acoperişul acestora să fie integrat la nivelul solului pe minimum două laturi şi să fie destinat folosinţelor anterior menţionate.

Parcajele la sol vor fi plantate cu cel putin cate un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

14. ÎMPREJMUIRI

Se vor împrejmui doar imobilele dedicate unor activităţi ce în mod natural au nevoie de acest tip de protecţie – grădiniţe, şcoli, licee, instituţii medicale, administrative etc, în general părţi ale zonelor cuprinse în interiorul teritoriului rezidenţial. In acest caz, la limita proprietăţii se vor dispune în mod obligatoriu garduri vii. Imprejmuirile orientate spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor fi dublate de garduri vii. Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Se vor imprejmui platformele pentru pubele cu gard viu cu inaltimea de 1,50 m.

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35% pentru regim de inaltime pana la P+2
POT maxim = 25% pentru regim de inaltime de la P+2 pana la P+4+1R(M)

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1.5

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii, al supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic.

LM-M Zona locuinte mici si medii – individuale si semicolective

Locuinte individuale realizate pe baza unor proiecte diferite, prin insertie sau reconstructie pe parcele proprii situate in tesutul urban existent sau in noi lotizari, cu regim de construire izolat, cuplat sau insiruit. Aceste locuinte pot fi de standard ridicat, mediu sau scazut. Calitatea imaginii urbane rezulta cu precadere din coerenta obtinuta prin respectarea gabaritelor, a distantelor fata de aliniament, fata de volumele adiacente si fata de cele de pe frontul opus, atat in zonele protejate cat si in afara lor.

LM-M1 *Zona locuinte mici si medii - individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri*

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcţiunea rezidenţială de densitate mică (predominant locuinţe unifamiliale), de parcelarul omogen şi regulat, rezultat al unor operaţiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 20 m, adâncimea de 30 – 55 m şi suprafaţa de 450 – 1000 mp) şi de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament .

A. CONDIŢIONĂRI GENERALE

Reglementările PUZ şi RLU aprobate pana la data intrării în vigoare a noului PUG vor fi înlocuite cu reglementările prezentului regulament.

B. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 şi a reglementărilor de mai jos.

Pentru lucrările de reabilitare / modernizare a reţelei de străzi se vor elabora proiecte de drumuri, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidenţiale (conform *Anexei 6*) ce vor determina caracterul spaţiului public şi al zonei, intocmite de specialisti de profil (ingineri drumari).

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantaţii de arbori în aliniament, locuri de staţionare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lăţime, trasee pentru biciclişti comune cu cele pentru vehicule, cu excepţia străzilor colectoare pe care se vor amenaja piste separate.

Cablurile electrice şi de comunicaţii se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte reţele edilitare. Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spaţiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de urbanism / arhitectura/rezistenta/instalatii/peisagistica , în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii, spaţii pentru sport şi odihnă. Acestea vor fi prezentate spre consultare in CTATU.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din întregul ansamblu.

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităţilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcţiuni, conform *Anexei 1* la prezentul Regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuinţe individuale (unifamiliale) şi anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile şi pietonale, amenajări exterioare, piscine.

Locuinţe semicolective (familiale), in regim cuplat sau insiruit.

Imobile cu functiuni de cult.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Instalaţii exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiţia ca în funcţionare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Comert en detail conform *Anexei 1* la prezentul regulament.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform *Anexei 1* la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiţii:

(a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
(b) suprafaţa utilă ocupată de acestea să nu depăşească 80 mp;
(c) să implice maximum 5 persoane;
(d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul clădirii;
(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;

(f) pentru activităţi ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obţine acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenţii asupra spaţiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activităţi de natura celor mai sus menţionate;
(g) pentru activităţi de alimentaţie publică se va obţine acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcţiile.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform *Anexei 1* la prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanti, numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiţii:
(a) să se desfă oare în paralel cu functiunea de locuire;
(b) suprafaţa utilă ocupată de acestea să nu depăşească 80 mp;
(c) să implice maximum 5 persoane;
(d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul clădirii;
(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
(f) pentru activităţi ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obţine acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenţii asupra spaţiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activităţi de natura celor mai sus menţionate.

Funcţiuni de turism, cu următoarea condiţie:
(a) să se obţină acordul vecinilor.

Instituţii de educaţie / învăţământ - creşe, grădiniţe, şcoli publice şi private, cu următoarele condiţii:
(a) să se asigure suprafeţele necesare (de teren, utile, desfăşurate), funcţie de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea şi exploatarea construcţiilor de acest tip;
(b) pe parcelă să nu existe alte funcţiuni.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2. Această reglementare are caracter definitv şi nu poate fi modificată prin PUZ.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Se recomandă ca amplasarea, orientarea şi configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condiţiilor de amplasare şi configurare reglementate în cadrul prezentei secţiuni. Clădirile sau părţile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menţinute în parametrii actuali.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii:
(a) să aibă front la stradă;
(b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m;
(c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
(d) suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 200 mp;
(e) să aibă formă regulată.

In cazul parcelelor existente la data intrării în vigoare a PUG, accesibile prin servitute de trecere, rezultate din divizarea unei parcele iniţiale în adâncime, construibilitatea acestora e condiţionată de acordul vecinilor, dacă parcelele acestora nu se află, la rândul lor, în aceeaşi situaţie.

Se admit operaţiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiţia ca toate parcelele rezultate să respecte condiţiile mai sus menţionate, specifice zonei.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

În situaţiile în care există alinieri unitare (aceeaşi retragere faţă de aliniament pe cel puţin patru parcele alăturate şi învecinate pe acelaşi front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeaşi distanţă faţă de aliniament ca şi clădirile alăturate.

În situaţiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puţin 3 m şi cu cel mult 5 m de la aliniament.

Pentru parcelele de colţ, retragerea se va realiza faţă de ambele aliniamente.

Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcarea în faţă a unui autoturism.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea in cadrul parcelei se face fata de una din limitele laterale la 60cm, conform prevederilor codului civil, iar fata de cealalta limita laterala, respectiv limita posterioara la o distanţă minimă egală cu jumătate din înălţimea clădirii la cornisa (sau atic), dar nu mai mica de 3m.

Pentru toate situaţiile:

(a) Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanţă minimă egală cu înălţimea clădirii, dar nu mai puţin decât 3,0 m.
(b) Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor lateralesi posterioare ale parcelei.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin de 3 m in cazul cand spre zona de invecinare nu sunt dispuse camere de locuit.

În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spaţiul dintre cele două clădiri, distanţa minimă va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte.

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepţie, pentru situaţii existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. Pe o parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal şi un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lăţimea de minim 3.5 m.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea îmbracamintilor permeabile.

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staţionarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

Locuinţe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanţii desfăşoară activităţi liberale sau manufacturiere:

(a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp;
(b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate):

Minimum două locuri de parcare. Prin excepţie, în situaţiile în care, din motive demonstrabile, în interiorul parcelei nu pot fi realizate în condiţii rezonabile parcaje sau numărul de parcaje necesar, pentru lucrări de restructurare parţială (schimbări de destinaţie, demolări parţiale, extinderi, mansardări, adiţionare de noi corpuri de clădire etc), se poate accepta parcarea pe domeniul public, pe bază de abonament.

Funcţiuni de turism, cu următoarele condiţii:

(a) sa se obtina acordul vecinilor

Instituţii de educaţie / învăţământ - creşe, grădiniţe, şcoli publice şi private - parcaje pentru personal:

minimum un loc de parcare la 2 persoane.

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de inaltime minim admis va fi P. Regimul de înălţime maxim admis este de patru niveluri

supraterane D+P+1+M(1R).

Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 8 m.

Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperişului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 12 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit. Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – ţiglă ceramică sau tablă lisă fălţuită pentru acoperişe înclinate, tencuieli pentru faţade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri şi alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uşi şi ferestre) se recomandă lemnul.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcţiei.

La clădirile existente se interzice eliminarea decoraţiilor specifice (ancadramente, cornişe, brâuri, colonete, pilaştri, tâmplării împrejmuiri etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. In cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.

Serviciile profesionale ale ocupanţilor vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Toate utilităţile se vor asigura prin racordare la reţelele edilitare publice sau vor avea rezolvari independente.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împerjmuire.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spaţiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat depozitarii pubelelor menajere, accesibil din spaţiul public.

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII VERZI

Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere.

Pe fâşia de teren cuprinsă între stradă / spaţiu public şi clădirile retrase de la alinimanent (grădina de faţadă), minim 40% din suprafeţe vor fi organizate ca spaţii verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcţiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spaţiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Imprejmuirile orientate spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălţime şi vor fi de tip transparent sau opac.

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

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Locuinţe, alte utilizări admise: **POT maxim = 40%**

Instituţii de educaţie / învăţământ - creşe, grădiniţe, şcoli publice şi private: **POT maxim = 25%.**

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Locuinţe, alte utilizări admise: **CUT maxim = 1.5**

Instituţii de educaţie / învăţământ - creşe, grădiniţe, şcoli publice şi private: **CUT maxim = 0.9.**

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafaţa nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafaţa nivelului curent (se va lua în calcul numai porţiunea cu h liber ≥ 1,40 m).

LM-M2 *Zona locuinţe mici si medii - individuale cu caracter rural*

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcţiunea rezidenţială de densitate mică (predominant locuinţe unifamiliale) însoţite de anexe şi suprafeţe agricole sau de activităţi manufacturiere şi de mică producţie, de parcelarul de tip rural, dezvoltat în profunzime (cu parcele având în general deschiderea la stradă de 10 – 18 m, adâncimea de 30 – 100 m şi suprafaţa de 300 – 1500 mp), şi de regimul de construire izolat, bazat pe tipologiile tradiţionale de ocupare a terenului (case lungi, dezvoltate în adâncime, dispuse în vecinătatea uneia din limitele laterale de proprietate, cărora li se adaugă corpuri noi, dispuse de o manieră diversă, rezultat al unui proces de densificare).

A. CONDIŢIONĂRI GENERALE

Reglementările PUZ şi RLU aprobate pana la data intrării în vigoare a noului PUG vor fi înlocuite cu reglementările prezentului regulament.

B. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 şi a reglementărilor de mai jos.

Pentru lucrările de modernizare a reţelei de străzi se vor elabora proiecte de drumuri, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidenţiale (conform Anexei 6) ce vor determina caracterul spaţiului public şi al zonei. Acestea vor fi prezentate spre consultare in CTATU.

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantaţii de arbori în aliniament, locuri de staţionare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lăţime, trasee pentru biciclişti comune cu cele pentru vehicule, cu excepţia străzilor colectoare pe care se vor amenaja piste separate.

Cablurile electrice şi de comunicaţii se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte reţele edilitare. Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepţia străzilor colectoare.
Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spaţiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de urbanism / arhitectura/rezistenta/instalatii/peisagistica , în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii, spaţii pentru sport şi odihnă. Acestea vor fi prezentate spre consultare in CTATU. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din întregul ansamblu.

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităţilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcţiuni, conform *Anexei 1* la prezentul Regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuinţe individuale (unifamiliale) şi anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile şi pietonale, amenajări exterioare.

Imobile cu functiuni de cult.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Instalaţii exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiţia ca în funcţionare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Comert en detail conform *Anexei 1* la prezentul regulament.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform *Anexei 1* la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiţii:

(a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
(b) suprafaţa utilă ocupată de acestea să nu depăşească 80 mp;
(c) să implice maximum 5 persoane;

(d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul clădirii;
(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
(f) pentru activităţi ce nu se conformează prevederii anterioare se va obţine acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenţii asupra spaţiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activităţi de natura celor mai sus menţionate;
(g) pentru activităţi de alimentaţie publică se va obţine acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcţiile.

Activităţi agricole (agricultură, legumicultură, livezit, viticultură, solarii, răsadniţe, pepiniere viticole, pepiniere pomicole, cultivarea plantelor cu folosinţă industrială, farmaceutică sau decorativă), cu următoarele condiţii:

(a) să nu producă poluare fonică sau chimică
(b) depozitarea utilajelor şi a materialelor să se realizeze în interiorul clădirilor

Sevicii profesionale sau manufacturiere, conform *Anexei 1* la prezentul regulament, mică producţie, prestate de proprietari/ocupanţi, cu următoarele condiţii:

(a) să se desfăşoare în paralel cu funcţiunea de locuire;
(b) suprafaţa utilă ocupată de acestea să nu depăşească 160 mp;
(c) să implice maximum 5 persoane;
(d) activitatea (inclusiv depozitarea materialelor, materiilor prime şi a utilajelor de orice fel aferente acesteia) să se desfăşoare numai în interiorul clădirilor;
(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
(f) pentru activităţi ce nu se conformează prevederii anterioare se va obţine acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenţii asupra spaţiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activităţi de natura celor mai sus menţionate.

Funcţiuni de turism, cu următoarele condiţii:

(a) să se obţină acordul vecinilor

Instituţii de educaţie / învăţământ -*creşe, grădiniţe, şcoli publice şi private*, cu următoarele condiţii:

(a) să se asigure suprafeţele necesare (de teren, utile, desfăşurate), funcţie de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea şi exploatarea construcţiilor de acest tip;
(b) pe parcelă să nu existe alte funcţiuni.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Activităţile de depozitare şi comerţ en gros, indiferent de anvergura acestora. Activităţile de creştere comercială a animalelor. Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctele 1 şi 2. Această reglementare are caracter definitv şi nu poate fi modificată prin PUZ.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Se recomandă ca amplasarea, orientarea şi configurarea clădirilor de locuit şi a celor anexe să se înscrie în tipologia gospodăriei tradiţionale specifice zonei.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condiţiilor de amplasare şi configurare reglementate în cadrul prezentei secţiuni. Clădirile sau părţile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menţinute în parametrii actuali.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii:

(a) să aibă front la stradă
(b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m;
(c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
(d) suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 300 mp;
(e) să aibă formă regulată.

In cazul parcelelor existente la data intrării în vigoare a PUG, accesibile prin servitute de trecere, rezultate din divizarea unei parcele iniţiale în adâncime, construibilitatea acestora e condiţionată de acordul

vecinilor, dacă parcelele acestora nu se află, la rândul lor, în aceeaşi situaţie.

Se admit operaţiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiţia ca toate parcelele rezultate să respecte condiţiile mai sus menţionate, specifice zonei.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

În situaţiile în care există alinieri unitare (aceeaşi retragere faţă de aliniament pe cel puţin patru parcele alăturate şi învecinate pe acelaşi front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeaşi distanţă faţă de aliniament ca şi clădirile alăturate.

În situaţiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puţin 3 m şi cu cel mult 5 m de la aliniament.

Pentru parcelele de colţ, retragerea se va realiza faţă de ambele aliniamente.

Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcarea în faţă a unui autoturism.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea in cadrul parcelei se face fata de una din limitele laterale la 60cm, conform prevederilor codului civil, iar fata de cealalta limita la o distanţă minimă egală cu jumătate din înălţimea clădirii la cornisa (sau atic), dar nu mai mica de 3m.

Pentru toate situaţiile:

(a) Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanţă minimă egală cu înălţimea clădirii, dar nu mai puţin decât 3 m.
(b) Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale si posterioare ale parcelei.
(c) în aprecierea dispoziţiei clădirilor învecinate nu se iau în considerare clădirile anexe şi provizorii.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 3 m, daca nu au caere de locuit spre zona de invecinae.

În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spaţiul dintre cele două clădiri, distanţa minimă va fi inaltimea cladirii celei mai inalte.

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepţie, pentru situaţii existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal şi un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lăţimea de maximum 3.5 m.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea imbracamintilor permeabile.

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staţionarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

Locuinţe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanţii desfăşoară activităţi liberale, manufacturiere sau de mică producţie:

(a) un loc de parcare, recomandabil încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj.
(b) un loc suplimentar de parcare de dimensiuni corespunzătoare pentru a înscrie la adresa respectivă un autovehicul de transport marfă de mic tonaj

Servicii cu acces public (servicii de proximitate):

Un loc de parcare. Prin excepţie, în situaţiile în care, din motive demonstrabile, în interiorul parcelei nu pot fi realizate în condiţii rezonabile parcaje sau numărul de parcaje necesar, pentru lucrări de restructurare parţială (schimbări de destinaţie, demolări parţiale, extinderi, mansardări, adiţionare de noi corpuri de clădire etc), se poate accepta parcarea pe domeniul public.

Instituţii de educaţie / învăţământ - creşe, grădiniţe, şcoli publice şi private - parcaje pentru personal:
Minimum un loc de parcare la 2 persoane.

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de inaltime minim admis va fi P. Regimul de înălţime maxim admis este de patru niveluri supraterane D+P+1+M.

Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornişa, nu va depăşi 8 m.

Înălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperişului, nu va depăşi 12 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Pentru corpurile de clădire destinate activităţilor agricole, manufacturiere sau de mică producţie expresia argitecturală va fi specifică acestora.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – ţiglă ceramică sau tablă lisă fălţuită pentru acoperişe înclinate, tencuieli pentru faţade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri şi alte elemente arhitecturale.

Pentru tâmplării (uşi şi ferestre) se recomandă lemnul.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcţiei.

La clădirile existente se interzice eliminarea decoraţiilor specifice (ancadramente, cornişe, brâuri, colonete, pilaştri, tâmplării împrejmuiri etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. In cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.

Serviciile profesionale ale ocupanţilor vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public. Activităţile manufacturiere sau de mică producţie vor avea firme a căror dimensiune nu trebuie să depăşească 1,20 x 0,80 m, amplasate pe faţadele principale ale clădirilor, armonizate ca design şi poziţionare cu arhitectura acestora.

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate utilităţile se vor asigura prin racordare la reţelele edilitare publice sau vor avea rezolvari independente.

Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spaţiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spaţiul public.

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII VERZI

Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi sau cele destinate activităţilor agricole, organizate pe solul natural, vor ocupa minim 40% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă).

Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere.

Pe fâşia de teren cuprinsă între stradă / spaţiu public şi clădirile retrase de la alinimanent (grădina de faţadă), minim 60% din suprafeţe vor fi organizate ca spaţii verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcţiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spaţiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Imprejmuirile orientate spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălţime şi vor fi de tip transparent sau opac.

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

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Locuinţe, alte utilizări admise: **POT maxim = 35%**

Instituţii de educaţie / învăţământ - creşe, grădiniţe, şcoli publice şi private: **POT maxim = 25%.**

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Locuinţe, alte utilizări admise: **CUT maxim = 1.5**

Instituţii de educaţie / învăţământ - creşe, grădiniţe, şcoli publice şi private: **CUT maxim = 0.9.**

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafaţa nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafaţa nivelului curent (se va lua în calcul numai porţiunea cu h liber ≥ 1,40 m).

LM-M3 *Zona locuinte mici si medii – individuale, case de vacanta (situate in trupurile din extravilanul localitatii)*

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de *locuinte mici si medii – individuale,* funcţiunea case de vacanta.

Regimul de construire caracteristic este cel izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament.

A. CONDIŢIONĂRI GENERALE

Gruparile de case de vacante trebuie sa beneficieze de alimentare cu apa, canalizare si electricitate, fie prin racordare la retelele publice aflate in zona, fie in mod independent.

Nu au nevoie de echipamente publice ci numai de accesibilitate la unele dintre serviciile turistice, medicale si personale, de comert si alimentatie publica, de unele amenajari pentru sport si recreare in spatii acoperite si / sau descoperite.

Din motive de siguranta, este bine ca locuintele de vacanta sa fie grupate in proximitatea unor locuinte permanente sau sa beneficieze de locuinte de serviciu pentru administrator / paznic.

Se interzice amplasarea in zone cu risc de inundatii, de torenti, de alunecari de teren si in zone cu risc de incendii de padure (se recomanda o distanta minima de 40 m fata e liziera unei paduri)

B. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 şi a reglementărilor de mai jos.

Pentru lucrările de reabilitare / modernizare a reţelei de străzi se vor elabora proiecte de drumuri, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidenţiale (conform Anexei 6) ce vor determina caracterul spaţiului public şi al zonei. Acestea vor fi prezentate spre consultare in CTATU.

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantaţii de arbori în aliniament, locuri de staţionare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lăţime, trasee pentru biciclişti comune cu cele pentru vehicule, cu excepţia străzilor colectoare pe care se vor amenaja piste separate.

Cablurile electrice şi de comunicaţii se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte reţele edilitare. Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spaţiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de urbanism / arhitectura/rezistenta/instalatii/peisagistica , în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii, spaţii pentru sport şi odihnă.. Acestea vor fi prezentate spre consultare in CTATU.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din întregul ansamblu.

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităţilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcţiuni, conform *Anexei 1* la prezentul Regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuinţe individuale case de vacanta şi anexele acestora (garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile şi pietonale, amenajări exterioare, piscine), locuinta de serviciu pentru administrator / paznic si servicii turistice.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Instalaţii exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiţia ca în funcţionare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Spatiu pentru precolectare deseuri menajere situate la minim 5 metri fata de casele de vacanta, accesibil masinilor de salubritate, amenajat cu platforma betonata, sursa de apa si imprejmuita cu gard din vegetatie naturala cu inaltimea de 1,5 m.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise urmatoarele utilizari:

- activitati permanente poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozite en gros;
- satatii de benzina si statii de intretinere auto.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Se recomandă ca amplasarea, orientarea şi configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condiţiilor de amplasare şi configurare reglementate în cadrul prezentei secţiuni.

Clădirile sau părţile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menţinute în parametrii actuali.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii:

- să aibă front la stradă
- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 350 mp

Se admit operaţiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiţia ca toate parcelele rezultate să respecte condiţiile mai sus menţionate, specifice zonei.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Fatada cladirilor va fi paralelea cu aliniamentul si a fi retrasa la minim 5 m fata de aliniament. Pentru parcelele de colţ, retragerea se va realiza faţă de ambele aliniamente.

Regimul de construire este izolat sau cuplat.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea in cadrul parcelei se face fata de una din limitele laterale la 60cm, conform prevederilor codului civil, iar fata de cealalta limita la o distanţă minimă egală cu jumătate din înălţimea clădirii la cornisa (sau atic), dar nu mai mica de 3m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt.

În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spaţiul dintre cele două clădiri, distanţa minimă va fîînălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt.

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepţie, pentru situaţii existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice.

Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal şi un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lăţimea de minim 3,5 m.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor

permeabile.

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staţionarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei, in afara zonei publice.

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de inaltime minim admis este P. Regimul de înălţime maxim admis este de D+P+1+M; inălţimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornisa nu va depasi 8m, respectiv la coama acoperişului nu va depăşi 12 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – ţiglă ceramică sau tablă lisă fălţuită pentru acoperişe înclinate, tencuieli pentru faţade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri şi alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uşi şi ferestre) se recomandă lemnul.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcţiei.

Serviciile turistice vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Toate utilităţile se vor asigura prin racordare la reţelele edilitare publice sau vor avea rezolvari independente.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împerjmuire.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spaţiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spaţiul public.

13. SPATII LIBERE SI SPATII VERZI

Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere.

Pe fâşia de teren cuprinsă între stradă / spaţiu public şi clădirile retrase de la alinimanent (grădina de faţadă), minim 60% din suprafeţe vor fi organizate ca spaţii verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcţiilor.

Spatiul liber neconstruit si neocupat de accese si trotuare va fi inierbat si plantat cu cel putin un arbore la fiecare 50 mp de teren.

Se va pastra imaginea terenului in panta (acolo unde este cazul), nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri de sprijin.

14. ÎMPREJMUIRI

Imprejmuirile orientate spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi

dublate de garduri vii.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălţime şi vor fi de tip transparent sau opac.

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

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 30%

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1.5

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafaţa nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafaţa nivelului curent (se va lua în calcul numai porţiunea cu h liber ≥ 1,40 m).

UTR - ID ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE

IDi Zona de activitati productive cu caracter industrial

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Unităţi industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafeţe însemnate de teren, grupate, de regulă, în zone monofuncţionale specifice. Activitatea industrială iniţială s-a restrâns considerabil sau a încetat. In prezent o parte din spaţii sunt închiriate micilor întreprinderi pentru activităţi de producţie şi servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, depozitare etc, desfăşurate în general în condiţii improvizate, precare, neadecvate. Unele spaţii sunt complet neutilizate.

O mare parte a incintelor industriale evidenţiază o structurare internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări în timp nesistematice, zonele de acces / primire (preuzinalele) fiind disfuncţionale sau inexistente.

Clădirile / halele industriale sunt de facturi diverse şi se află în stări de conservare şi au o valoare de utilizare foarte diferite. Infrastructura urbană e în general degradată. Terenurile prezintă un nivel variabil de contaminare în urma activităţilor industriale ce s-au desfăşurat aici.

In ultimii ani s-a dezvoltat mult sectorul productiei de componente pentru masini de catre firme straine care au achizitionat teren si au construit unitati de productie moderne.

A. CONDIŢIONĂRI GENERALE

Având în vedere starea actuală a acestor zone, programe de reabilitare / restructurare apar ca strict necesare pentru valorificarea importantului potenţial de dezvoltare economcă şi urbană neexploatat.

Programele de reabilitare / restructurare pot fi realizate prin colaborarea între deţinătorii unităţilor industriale şi administraţia publică locală. Temele tratate trebuie să vizeze:

(a) reorganizarea activităţilor - economic şi spaţial;
(b) restructurarea şi eficientizarea nucleelor funcţionale supravieţuitoare ale fostelor mari unităţi industriale ;
(c) segmentarea marilor unităţi;
(d) crearea de oportunităţi pentru noi dezvoltări de tip brownfield;
(e) reorganizarea / restructurarea şi utilizarea unor clădiri şi terenuri ca infrastructură specifică pentru microîntreprinderi şi întreprinderi mici;
(f) dezvoltarea serviciilor complementare / de susţinere a activităţilor de tip industrial;
(g) dezvoltarea serviciilor şi a infrastructurii urbane;
(h) îmbunătăţirea accesibilităţii şi mobilităţii - trafic auto, trafic lent, transport în comun;
(i) dezvoltarea / densificarea reţelei stradale de interes local în corelare cu formulele acceptate de reorganizare a unităţilor industriale;
(j) organizarea / reabilitarea spaţiilor preuzinale / pieţelor;
(k) reabilitarea spaţiului public.

B. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 şi a reglementărilor de mai jos.

Procesul de reabilitare, modernizare şi extindere a spaţiului public se va desfăşura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanţă cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale şi a spaţiilor destinate acestora, a modalităţilor de deplasare velo, reglementarea circulaţiei autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetaţiei. Acestea vor fi prezentate spre consultare in CTATU.

Pentru reţeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform *Anexei 6*). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantaţii de arbori în aliniament, locuri de staţionare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lăţime, piste pentru biciclişti etc.

Spaţiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din întregul ansamblu.

Utilităţile se vor introduce în totalitate în subteran.

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităţilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcţiuni, conform *Anexei 1* la prezentul Regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcţională dedicată activităţilor economice de tip industrial:

(a) producţie industrială şi activităţi complementare - administrative, de depozitare, de cercetare, sociale etc - direct legate de funcţia de bază;
(b) servicii de tip industrial sau cvasiindustrial;
(c) sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici şi mijlocii ce desfăşoară activităţi complexe bazate pe producţia de tip industrial sau cvasiindustrial - administrative, de depozitare, comerciale etc;
(d) incubatoare de afaceri pentru domeniile industrial sau cvasiindustrial;
(e) formare profesională;
(f) poli tehnologici, de cercetare etc.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Activităţi complementare / de susţinere a profilului funcţional al zonei - administrative, comerciale, sociale, educaţionale, culturale

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia amplasării acestora în subteran sau în afara spaţiului public.

Garaje publice sau private supraterane în clădiri dedicate cu condiţia ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulaţie redusă şi să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Locuire de orice tip.

Depozitare de deşeuri industriale, tehnologice etc înafara spaţiilor special amenajate conform normelor de protecţia mediului în vigoare.

Garaje în clădiri provizorii.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spaţiul public.

Constructii provizorii de orice natură.

Reparaţia capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Condiţiile de amplasare, echipare şi configurare a clădirilor cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă de regulă structura parcelară existentă.

Divizarea parcelelor se poate face în cadrul programului de reabilitare / restructurare a unităţilor industriale, cu condiţia ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ următoarele criterii:

(a) să aibă front la stradă;
(b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 50 m;
(c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
(d) suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 3000 mp;

(e) să aibă formă regulată.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Aliniamentul existent se va conserva, cu excepţia situaţiilor în care prezentul PUG de reabilitare / restructurare prevăd realinierea.

In cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere faţă de aliniament, în front discontinu (deschis). In situaţia parcelelor de colţ, retragerea se va realiza faţă de ambele aliniamente.Dimensiunea retragerii după caz, aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente, învecinate, dar nu mai puţin de 8 m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanţă mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălţimea clădirilor dar nu mai puţin de 6 m.

In cazul existenţei unui calcan vecin, aparţinând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noile construcţii se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcţiilor anexe şi/sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine. Sistemul concret de cuplare va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal. Intre vecini se pot încheia convenţii de cuplare pe limita de proprietate.

Retragerea faţă de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălţimea clădirilor, dar nu mai puţin de 6 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

In cazul coexistenţei pe aceeaşi parcelă a două corpuri de clădire, între faţadele acestora se va asigura o distanţă minimă egală cu două treimi din înălţimea celei mai înalte, dar nu mai puţin de 6 m.

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi adecvate de acces la drumurile publice. Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulaţie de rang inferior. Se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulaţie.

Este interzisă desfiinţarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.

Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulaţiilor publice, spaţiul necesar staţionării şi manevrării autovehiculelor care aşteaptă intrarea în incintă. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizaţiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările curţilor cu rol pietonal şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcţiuni în parte.

Pentru staţionarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităţilor industriale. Se recomandă ca cel puţin parcajele dedicate vizitatorilor să fie situate în afara împrejmuirii. Alternativ, se pot realiza clădiri dedicate, sub / supraterane.

Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staţiona exclusiv în afara spaţiului public, în interiorul incintelor.

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de inaltime minim admis va fi P. Regimul de înălţime maxim admis nu va depăşi P+2. Inălţimea maximă la cornişă nu va depăşi 15 m, iar înălţimea la coama nu va depăşi 21 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban. Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Firmele comerciale / necomerciale şi vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Toate utilităţile se vor asigura prin racordare la reţelele edilitare publice sau vor avea rezolvari independente. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Infrastructura de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor industriale. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spaţiul public.

Fiecare unitate va dispune de un spaţiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deşeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spaţiul public.

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII VERZI

Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere.

Pe fâşia de teren cuprinsă între stradă / spaţiu public şi clădirile retrase de la alinimanent (grădina de faţadă), minim 50% din suprafeţe vor fi organizate ca spaţii verzi.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcţiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Imprejmuirile spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într -un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălţime şi vor fi de tip transparent sau opac.

Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spaţiul public.

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT Maxim = 60%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT Maxim = 2,0

IDd Zona cu caracter de depozitare

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Unităţi depozitare, aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafeţe însemnate de teren, grupate, de regulă, în zone monofuncţionale specifice.

Incintele unităţilor de depozitare evidenţiază în general o structurare internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări în timp nesistematice, zonele de acces / primire fiind disfuncţionale sau inexistente.

Clădirile / halele sunt de facturi diverse, majoritatea construite în a doua jumătate a secolului al XX-lea şi se află în stări de conservare şi au o valoare de utilizare foarte diferite.

Infrastructura urbană e în general degradată.

Terenurile prezintă un nivel variabil de contaminare în urma activităţilor ce s-au desfăşurat aici.

A. CONDIŢIONĂRI GENERALE

Având în vedere starea actuală a acestor zone, programe de reabilitare / restructurare apar ca strict necesare pentru valorificarea importantului potenţial de dezvoltare economică şi urbană neexploatat.

Programele de reabilitare / restructurare pot fi realizate prin colaborarea între deţinătorii unităţilor de depozitare / logistică şi administraţia publică locală.

Temele tratate trebuie să vizeze:

(a) reorganizarea activităţilor - economic şi spaţial;
(b) dezvoltarea serviciilor şi a infrastructurii urbane;
(c) îmbunătăţirea accesibilităţii şi mobilităţii - trafic auto, feroviar, trafic lent, transport în comun ;
(d) organizarea / reabilitarea spaţiilor preuzinale / pieţelor;
(e) reabilitarea spaţiului public.

Intervenţiile importante vizând extinderea, restructurarea integrală sau parţială a clădirilor existente, adăugarea de noi clădiri / corpuri de clădire, conversiile funcţionale, introducerea / adăugarea de noi tipuri de activităţi - numai din categoria celor admise sau admise cu condiţionări, vor fi în mod obligatoriu parte a programelor de reabilitare / respectare si vor include şi detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului regulament în ceea ce priveşte obiectivele şi servituţile de utilitate publică, utilizarea funcţională, condiţiile de amplasare, echipare şi configurare a clădirilor, posibilităţile maxime de ocupare şi utilizare a terenului etc.

B. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 şi a reglementărilor de mai jos.

Procesul de reabilitare, modernizare şi extindere a spaţiului public se va desfăşura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanţă cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale şi a spaţiilor destinate acestora, a modalităţilor de deplasare velo, reglementarea circulaţiei autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetaţiei. Acestea vor fi prezentate spre consultare in CTATU.

Pentru reţeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform *Anexei 6*). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantaţii de arbori în aliniament, locuri de staţionare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lăţime, piste pentru biciclişti etc.

Spaţiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din întregul ansamblu.

Utilităţile se vor introduce în totalitate în subteran.

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităţilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcţiuni, conform *Anexei 1* la prezentul Regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcţională dedicată activităţilor de depozitare / logistică:

(a) depozitare de produse finite, materiale, semifabricate, materii prime etc;
(b) recepţia şi expediţia mărfurilor;
(c) transfer intermodal;
(d) operaţiuni specifice - prelucrare, asamblare, sortare, ambalare etc;
(e) activităţi complementare - administrative, de transport (parcuri auto etc), sociale etc - direct legate de funcţia de bază;
(f) servicii direct legate de activitatea de bază.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Depozitare de materiale, materii prime etc ce prezintă riscuri tehnologice sau de mediu, cu condiţia asigurării tuturor parametrilor tehnici privind amplasarea clădirilor, zonele de siguranţă etc şi a măsurilor de securitate privind manipularea şi depozitarea, în conformitate cu normele în vigoare.

Activităţi complementare / de susţinere a profilului funcţional al zonei - administrative, comerciale, sociale, aferent programelor de reabilitare / restructurare, pe traseele majore de acces, în zone de servire special instituite etc.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia amplasării acestora în subteran sau în afara spaţiului public.

Garaje publice sau private supraterane în clădiri dedicate cu condiţia ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulaţie redusă şi să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Locuire de orice tip.

Depozitare de deşeuri industriale, tehnologice etc.

Comerţ en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc. Comerţ şi alimentaţie publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spaţiul public. Constructii provizorii de orice natură.

Reparaţia capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - faţade, calcane, acoperişuri, terase - sau pe împrejmuiri.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Condiţiile de amplasare, echipare şi configurare a clădirilor se vor stabili cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă de regulă structura parcelară existentă.

Divizarea parcelelor se poate face în cadrul programului de reabilitare / restructurare a unităţilor industriale,cu condiţia ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ următoarele criterii:

(a) să aibă front la stradă
(b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 50 m
(c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
(d) suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 3000 mp
(e) să aibă formă regulată

Prin excepţie, în cazul parcelelor în înţeles urban existente ce nu îndeplinesc condiţiile enumerate mai sus, se va stanbilimodalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcţională, amplasarea, echiparea şi configurarea clădirilor, staţionarea autovehiculelor, posibilităţile

maxime de ocupare şi utilizare a terenurilor.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Aliniamentul existent se va conserva.

In cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere faţă de aliniament, în front discontinu (deschis). In situaţia parcelelor de colţ, retragerea se va realiza faţă de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii poate fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente, învecinate, dar nu mai puţin de 8 m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanţă mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălţimea clădirilor dar nu mai puţin de 6 m.

In cazul existenţei unui calcan vecin, aparţinând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noile construcţii se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcţiilor anexe şi/sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine. Intre vecini se pot încheia convenţii de cuplare pe limita de proprietate.

Retragerea faţă de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălţimea clădirilor, dar nu mai puţin de 6 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

In cazul coexistenţei pe aceeaşi parcelă a două corpuri de clădire, între faţadele acestora se va asigura o distanţă minimă egală cu două treimi din înălţimea celei mai înalte, dar nu mai puţin de 6 m.

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi adecvate de acces la drumurile publice. Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulaţie de rang inferior. Se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulaţie. Este interzisă desfiinţarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.

Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulaţiilor publice, spaţiul necesar staţionării şi manevrării autovehiculelor care aşteaptă intrarea în incintă.

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

Pentru amenajările curţilor cu rol pietonal şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcţiuni în parte.

Pentru staţionarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităţilor industriale. Se recomandă ca cel puţin parcajele dedicate vizitatorilor să fie situate în afara împrejmuirii. Alternativ, se pot realiza clădiri dedicate, sub / supraterane.

Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staţiona exclusiv în afara spaţiului public, în interiorul incintelor.

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de inaltime minim admis va fi P. Regimul maxim de inaltime maxim admis va fi P+2.

Inălţimea maximă la cornişă nu va depăşi 15 m, iar înălţimea la coama nu va depăşi 21 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Firmele comerciale / necomerciale şi vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Toate utilităţile se vor asigura prin racordare la reţelele edilitare publice sau vor avea rezolvari independente. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
Infrastructura de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor industriale.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spaţiul public.

Fiecare unitate va dispune de un spaţiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deşeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spaţiul public.

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII VERZI

Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere.

Pe fâşia de teren cuprinsă între stradă / spaţiu public şi clădirile retrase de la alinimanent (grădina de faţadă), minim 50% din suprafeţe vor fi organizate ca spaţii verzi.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcţiilor.

14. IMPREJMUIRI

Imprejmuirile spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într -un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălţime şi vor fi de tip transparent sau opac.

Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spaţiul public.

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT Maxim = 60%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT Maxim = 2,0

UTR - UA ZONA DE UNITATI AGRICOLE

UA Zona de unitati agricole

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Unităţi agrozootehnice aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafeţe însemnate de teren, grupate, de regulă, în zone monofuncţionale specifice.

A. CONDIŢIONĂRI GENERALE

Având în vedere starea actuală a acestor zone, programe de reabilitare / restructurare apar ca strict necesare pentru valorificarea importantului potenţial de dezvoltare.

Programele de reabilitare / restructurare pot fi realizate prin colaborarea între deţinătorii unităţilor industriale şi administraţia publică locală. Temele tratate trebuie să vizeze:

(a) reorganizarea activităţilor - economic şi spaţial;
(b) restructurarea şi eficientizarea nucleelor funcţionale supravieţuitoare ale fostelor mari unităţi agricole;
(c) crearea de oportunităţi pentru noi dezvoltări;
(d) reorganizarea / restructurarea şi untilizarea unor clădiri şi terenuri ca infrastructură specifică pentru unitati agricole;
(e) dezvoltarea serviciilor complementare / de susţinere a activităţilor de tip;
(f) dezvoltarea serviciilor şi a infrastructurii urbane;
(g) îmbunătăţirea accesibilităţii şi mobilităţii - trafic auto, trafic lent;
(h) dezvoltarea / densificarea reţelei stradale de interes local în corelare cu formulele acceptate de reorganizare a unităţilor agricole.

Intervenţiile importante vizând extinderea, restructurarea integrală sau parţială a clădirilor existente, adăugarea de noi clădiri / corpuri de clădire, conversiile funcţionale, introducerea / adăugarea de noi tipuri de activităţi - numai din categoria celor admise sau admise cu condiţionări, vor fi în mod obligatoriu parte a programelor de reabilitare ce vor viza o unitate / un grup de unităţi agricole, cu respectarea prevederile prezentului regulament în ceea ce priveşte obiectivele şi servituţile de utilitate publică, utilizarea funcţională, condiţiile de amplasare, echipare şi configurare a clădirilor, posibilităţile maxime de ocupare şi utilizare a terenului etc.

B. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 şi a reglementărilor de mai jos.

Procesul de reabilitare, modernizare şi extindere a spaţiului public se va desfăşura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanţă cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale şi a spaţiilor destinate acestora, a modalităţilor de deplasare velo, reglementarea circulaţiei autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetaţiei. Acestea vor fi prezentate spre consultare in CTATU.

Pentru reţeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform *Anexei 6*). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantaţii de arbori în aliniament, locuri de staţionare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lăţime, piste pentru biciclişti etc.

Spaţiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din întregul ansamblu.

Utilităţile se vor introduce în totalitate în subteran.

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităţilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcţiuni, conform *Anexei 1* la prezentul Regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcţională dedicată activităţilor economice de tip industrial:

(a) producţie agrozootehnica şi activităţi complementare - administrative, de depozitare, de cercetare, sociale , medicale etc - direct legate de funcţia de bază;
(b) servicii de tip agrozootehnic;
(c) formare profesională;
(d) poli tehnologici, de cercetare etc
(e) productie, industrie si comert

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Activităţi complementare / de susţinere a profilului funcţional al zonei - administrative, comerciale, sociale, educaţionale, culturale.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia amplasării acestora în subteran sau în afara spaţiului public.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Locuire de orice tip.

Depozitare de deşeuri industriale, tehnologice etc în afara spaţiilor special amenajate conform normelor de protecţia mediului în vigoare.

Comerţ en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc. Comerţ şi alimentaţie publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spaţiul public. Constructii provizorii de orice natură.

Reparaţia capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - faţade, calcane, acoperişuri, terase - sau pe împrejmuiri.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Condiţiile de amplasare, echipare şi configurare a clădirilor se vor stabili cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă de regulă structura parcelară existentă.

Divizarea parcelelor se poate face în cadrul programului de reabilitare / restructurare a unităţilor industriale, cu condiţia ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ următoarele criterii:

(a) să aibă front la stradă;
(b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 50 m;
(c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
(d) suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 3000 mp.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Aliniamentul existent se va conserva, cu excepţia situaţiilor în care prezentul PUG sau PUZ de reabilitare / restructurare prevăd realinierea.

In cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere faţă de aliniament, în front discontinu (deschis). In situaţia parcelelor de colţ, retragerea se va realiza faţă de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente, învecinate, dar nu mai puţin de 8 m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanţă mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălţimea clădirilor, dar nu mai puţin de 6 m.

In cazul existenţei unui calcan vecin, aparţinând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noile construcţii se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcţiilor anexe şi/sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine. Intre vecini se pot încheia convenţii de cuplare pe limita de proprietate.

Retragerea faţă de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălţimea clădirilor, dar nu mai puţin de 6 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

In cazul coexistenţei pe aceeaşi parcelă a două corpuri de clădire, între faţadele acestora se va asigura o distanţă minimă egală cu două treimi din înălţimea celei mai înalte, dar nu mai puţin de 6 m.

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi adecvate de acces la drumurile publice. Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulaţie de rang inferior. Se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulaţie. Este interzisă desfiinţarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulaţiilor publice, spaţiul necesar staţionării şi manevrării autovehiculelor care aşteaptă intrarea în incintă.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizaţiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru amenajările curţilor cu rol pietonal şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcţiuni în parte.

Pentru staţionarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităţilor industriale. Se recomandă ca cel puţin parcajele dedicate vizitatorilor să fie situate în afara împrejmuirii. Alternativ, se pot realiza clădiri dedicate, sub / supraterane.

Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staţiona exclusiv în afara spaţiului public, în interiorul incintelor.

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de inaltime minim admis va fi P. Regimul de înălţime maxim admis nu va depăşi P+2. Inălţimea maximă la cornişă nu va depăşi 15 m, iar înălţimea la coama nu va depăşi 21 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban. Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Firmele comerciale / necomerciale şi vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Toate utilităţile se vor asigura prin racordare la reţelele edilitare publice sau vor avea rezolvari independente. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Infrastructura de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau în clădiri dedicate,

situate în interiorul incintelor industriale.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spaţiul public.

Fiecare unitate va dispune de un spaţiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deşeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spaţiul public.

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII VERZI

Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere.

Pe fâşia de teren cuprinsă între stradă / spaţiu public şi clădirile retrase de la alinimanent (grădina de faţadă), minim 50% din suprafeţe vor fi organizate ca spaţii verzi.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcţiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Imprejmuirile spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într -un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălţime şi vor fi de tip transparent sau opac.

Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spaţiul public.

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT Maxim = 60%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT Maxim = 1.5

UTR - TE ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICO-EDILITARE

TE Zona echipamentelor tehnico-edilitare

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona include elementele nodale ale infrastructurii edilitare - staţii de transformare, teritoriul captării de apă, staţii de pompare şi rezervoare ale sistemului de alimentare cu apă, teritoriul staţiei de epurare, staţii de reglare gaz etc.

A. CONDIŢIONĂRI GENERALE

Pentru intervenţii importante vizând reorganizarea, retehnologizarea, adăugarea de noi clădiri / corpuri de clădire sau instalaţii tehnologice se vor se respecta prevederile prezentului Regulament în ceea ce priveşte obiectivele şi servituţile de utilitate publică, utilizarea funcţională, condiţiile de amplasare, echipare şi configurare a clădirilor, posibilităţile maxime de ocupare şi utilizare a terenului etc, ca şi reglementările / normele privind protecţia faţă de riscurile tehnologice sau protecţia sanitară.

B. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 şi a reglementărilor de mai jos.

Procesul de reabilitare, modernizare şi extindere a spaţiului public se va desfăşura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanţă cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale şi a spaţiilor destinate acestora, a modalităţilor de deplasare velo, reglementarea circulaţiei autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetaţiei. Acestea vor fi prezentate spre consultare in CTATU.

Pentru reţeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform *Anexei 6*). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantaţii de arbori în aliniament, locuri de staţionare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lăţime, piste pentru biciclişti etc.

Pieţele vor fi organizate ca spaţii pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din întregul ansamblu.

Utilităţile se vor introduce în totalitate în subteran.

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităţilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcţiuni, conform *Anexei 1* la prezentul Regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Activităţi tehnologice specifice profilului fiecărei zone
Activităţi conexe - administrative, sociale etc

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Dezvoltarea activităţilor de bază prin adăugarea de noi corpuri de clădire, echipamente sau instalaţii tehnologice cu condiţia ca aceasta să nu implice restricţionarea folosirii terenurilor învecinate prin extinderea zonelor de protecţie faţă de riscuri tehnologice sau sanitară.

Activităţi complementare, cu condiţia ca acestea să fie direct asociate activităţii de bază.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Depozitare de deşeuri tehnologice etc înafara spaţiilor special amenajate conform normelor de protecţia mediului în vigoare.

Garaje în clădiri provizorii.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spaţiul public. Constructii provizorii de orice natură.

Reparaţia capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - faţade, calcane, acoperişuri, terase - sau pe împrejmuiri.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Condiţiile de amplasare, echipare şi configurare a clădirilor se vor realiza cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă de regulă structura parcelară existentă.

Se acceptă extinderea incintelor prin înglobarea unor parcele învecinate, acestea vor fi transferate în prezentul UTR.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Aliniamentul existent se va conserva, cu excepţia situaţiilor în care prezentul PUG prevede realinierea.

In cazul adăugării de noi clădiri, echipamente tehnologice etc, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere faţă de aliniament. In situaţia parcelelor de colţ, retragerea se va realiza faţă de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor / echipamentelor tehnologice existente, învecinate, dar nu mai puţin de 6 m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanţă minimă egală cu jumătate din înălţimea clădirilor, dar nu mai puţin de 4,5 m.

Retragerea faţă de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălţimea clădirilor, dar nu mai puţin de 6 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

In cazul coexistenţei pe aceeaşi parcelă/ în aceeaşi incintă a două sau mai multe corpuri de clădire, între faţadele acestora se va asigura o distanţă minimă egală cu două treimi din înălţimea celei mai înalte, dar nu mai puţin de 4,5 m.

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulaţie de rang inferior. În zonele de acces carosabil pe parcelă / în incintă, se va asigura, în afara circulaţiilor publice, spaţiul necesar staţionării şi manevrării autovehiculelor care aşteaptă intrarea.

In cazul în care pe parcele învecinate e prezentă funcţiunea de locuire de orice tip, sau o altă fucţiune ce necesită un grad ridicat de protecţie faţă de factori poluanţi - educaţie, sănătate etc - se va evita amplasarea circulaţiilor interne adiacent limitelor de proprietate. Când acest lucru nu este posibil, circulaţiile se vor retrage de la limita parcelelor învecinate cu minimum 3 m şi se va realiza o perdea verde de protecţie.

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

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei* 2 la prezentul regulament.

Pentru staţionarea autovehiculelor personalului se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităţilor de gospodărire comunală. Alternativ, se pot realiza spaţii subterane dedicate parcării, înglobate în clădiri.

Mijloacele de transport, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staţiona exclusiv în afara spaţiului public, în interiorul incintelor.

Adiacent limitelor de proprietate situate pe linia de demarcaţie faţă de UTR cu destinaţia de locuire de orice tip, parcajele organizate la sol se vor retrage faţă de acestea cu minimum 3 m.

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de inaltime minim admis va fi P. Regimul de înălţime maxim admis nu va depăşi P+2. Inălţimea maximă la cornişă nu va depăşi 15 m, iar înălţimea la coama nu va depăşi 21 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Firmele comerciale / necomerciale şi vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Toate utilităţile se vor asigura prin racordare la reţelele edilitare publice sau vor avea rezolvari independente. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Infrastructura de branşament şi contorizare va fi integrată în împrejmuiri sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor / parcelelor.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spaţiul public.

Fiecare unitate va dispune de un spaţiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deşeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spaţiul public.

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII VERZI

Pe ansamblul unei parcele / incinte, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere.

Pe fâşia de teren cuprinsă între stradă / spaţiu public şi clădirile retrase de la alinimanent (grădina de faţadă), minim 50% din suprafeţe vor fi organizate ca spaţii verzi.

Adiacent limitelor de proprietate situate pe linia de demarcaţie faţă de UTR cu destinaţia de locuire de orice tip se va amenaja o perdea verde de protectie cu vegetatie medie sau inalta.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcţiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Imprejmuirile spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într -un sistem sim ilar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

In situaţiile în care considerente legate de securitate, reducerea nivelului de poluare (inclusiv vizuală) etc o impun, împrejmuirile spre spaţiul public vor fi de tip opac.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălţime şi vor fi de tip opac. Porţile

împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spaţiul public.

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT Maxim = 60% (valabil pentru constructii supraterane)

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT Maxim = 1.5 (valabil pentru constructii supraterane)

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic.

UTR - GC ZONA GOSPODARIEI COMUNALE

GC1 Zona de gospodarie comunala – cimitire, capele, cladiri administrative si anexe cimitire

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Cimitire existente, active.

A. CONDIŢIONĂRI GENERALE

Funcţionarea cimitirelor e reglementată prin cadrul legal existent, ca şi prin regulamentele interne. In plus, pentru buna funcţionare a acestora, se instituie următoarele reglementări:

(a) se interzice densificarea cimitirelor prin ocuparea aleilor, distrugerea / eliminarea vegetaţiei, eliminarea spaţiilor verzi, ocuparea spaţiului dintre morminte.

B. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 şi a reglementărilor de mai jos.

Procesul de reabilitare şi modernizare a spaţiului public aferent acceselor principale (piaţete) se va desfăşura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanţă cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale şi a spaţiilor destinate acestora, reglementarea circulaţiei autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetaţiei. Acestea vor fi prezentate spre consultare in CTATU.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din întregul ansamblu protejat.

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităţilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcţiuni, conform *Anexei 1* la prezentul Regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

(a) lucrări funerare sub şi supraterane;
(b) spaţii pentru ceremonii funerare – capele, platforme în aer liber;
(c) crematorii;
(d) spaţii tehnice aferente funcţiunii de bază;
(e) clădiri / pavilioane administrative şi de serviciu / întreţinere, anexe sanitare;
(f) circulaţii – alei carosabile, semicarosabile şi pietonale.

Se conservă de regulă actuala configuraţie şi actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesităţile actuale.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Nu e cazul

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelarea internă se consevă. Pentru zone de extindere parcelarea se va conforma normelor în vigoare, asigurându-se o densitate brută de 7,5 – 10 mp/loc.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Se vor respecta prevederile prezentului regulament de urbanism.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage de la limitele laterale / posterioară a parcelei cu o distanţă minim egală cu jumătate din înălţimea clădirii, dar cu nu mai puţin decât 6 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Distanţa minimă dintre două clădiri învecinate va fi egală cu jumătate din înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 3 m.

În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spaţiul dintre cele două clădiri, distanţa minimă va fi de 6 m.

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Se conservă accesele existente.

Orice nou acces la drumurile publice se va realiza pe baza unui proiect realizat conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Căile de circulaţie utilitară, aleile principale şi platformele existente vor fi asfaltate sau dalate. Pentru aleile secundare se vor folosi de preferinţă structuri din agregate compactate.

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Accesul şi staţionarea oricăror autovehicule în incinta cimitirelor e interzisă, cu excepţia celor de întreţinere şi exploatare. Parcarea autovehiculelor se va face în afara drumurilor publice în parcări special amenajate.

Necesarul de parcaje:

(a) 1 loc la 10 persoane participante la ceremonie – 2 x 20 locuri de parcare pentru un loc de ceremonie
(b) 5 locuri de parcare pentru personal.

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de inaltime minim admis va fi P. Regimul de inaltime maxim admis va fi P+1. Pentru clădiri noi înălţimea maximă la cornişă nu va depăşi 8 m, iar inaltimea maxima la coama nu va depasi 12m. Se admit nivele parţiale (supante, mezanine) cu condiţia încadrării în înălţimea la cornişă reglementată.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Clădiri / corpuri noi

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Toate utilităţile se vor asigura prin racordare la reţelele edilitare publice sau vor avea rezolvari independente.

In incintă se vor prevedea puncte de alimentare cu apă (din reţeaua publică sau in regim propriu).

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

In zona de întreţinere se va organiza un spaţiu destinat colectării deşeurilor, accesibil din spaţiul public şi unul pentru resturi vegetale (compost).

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII VERZI

Teritoriul cimitirelor e structurat ca spaţiu verde.

Pe ansamblul teritoriului cimitirelor, spaţiul verde cu vegetaţia aferentă (joasă, medie şi înaltă) se va conserva ca pondere şi configuraţie. Se interzice densificarea cimitirelor prin diminuarea spaţiilor verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor, caz în care aceştia se vor înlocui cu alţii, de regulă din acceaşi specie.

In zonele de extindere, perimetral se va organiza o fâşie verde plantată cu vegetaţie joasă, medie şi înaltă cu lăţimea minimă de 3 m, care nu poate fi utilizată pentru înmormântări.

14. ÎMPREJMUIRI

Imprejmuirile orientate spre spaţiul public şi spre parcelele vecine vor fi de tip opac, cu înălţimea de 2,20 m. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi adecvat funcţiunii.

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 80%

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu aferent.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 3,5

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreul teritoriu al cimitirului.

GC2 Zona constructiilor si amenajarilor izolate pentru gospodarie comunala

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zone ce se identifică în structura urbană prin organizarea specifică. Calitatea organizării e inegală, în general remarcându-se disfuncţionalităţi în ceea ce priveşte accesibilitatea, spaţiile pentru parcare, fluxul mărfurilor.

A. CONDIŢIONĂRI GENERALE

Pentru intervenţii ce vizează restructurarea funcţională şi / sau completarea spaţială a acestor ansambluri se vor elabora PUD-uri.

Teritoriul de studiu al PUD este ansamblul în integralitatea sa.

Tema de proiectare pentru elaborarea PUD va fi prezentata spre consultare in CTATU şi va trata teme precum accesibilitatea, parcarea vehiculelor de toate tipurile, fluxurile funcţionale etc.

B. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 şi a reglementărilor de mai jos.

Procesul de reabilitare şi modernizare a spaţiului public se va desfăşura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanţă cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale şi a spaţiilor destinate acestora, a modalităţilor de deplasare velo, reglementarea circulaţiei autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetaţiei. Acestea vor fi prezentate spre consultare in CTATU.

Pieţele publice vor fi organizate ca spaţii pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din întregul ansamblu.

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităţilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcţiuni, conform *Anexei 1* la prezentul Regulament.

1. UTILIZARI ADMISE

Constructii, instalatii si amenajari penru gospodaria comunala:

- birouri pentru servicii manageriale si tehnice;
- incinte tehnice pentru sistemul de alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica si termica, transportu public urban, piete comerciale, salubritate, intretinerea spatiilor plantate publice (pepiniere, sere)

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesităţile actuale.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Se vor respecta conditiile de protectie a mediului pentru toate componentele zonei.

Inchiderea depozitului de deseuri menajere a municipiului Blaj se va face cu respectarea prevederilor legale si monitorizarea post-inchidere (UTR GC2 se va modifica in UTR VP – spatii verzi de protectie sanitara).

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia amplasării acestora în subteran sau în afara spaţiului public.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Constructii provizorii de orice natură.

Reparaţia capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.

Activitati care prezinta risc tehnologic si produc poluare prin natura activitatii sau prin transporturile pe care le genereaza.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Condiţiile concrete de amplasare, echipare şi configurare a cladirilor se va face cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă structura parcelară existentă.

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

Este admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea activităţilor existente, dezvoltarea capacităţii de parcare, îmbunătăţirea accesibilităţii etc, situaţie în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

In cazul dispunerii clădirilor în regim deschis, retragerea faţă de aliniament va fi de minimum 8 m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente şi respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât şi pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare / provizorii existente.

In cazul existenţei unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăşi lungimea celui existent. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanţă minimă egală cu jumătate din înălţimea clădirii, dar cu nu mai puţin de 4,5 m.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situaţiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanţă minim egală cu jumătate din înălţimea clădirii, dar cu nu mai puţin de 4,5 m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanţă minim egală cu jumătate din înălţimea clădirii, dar cu nu mai puţin decât 6 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 6 m.

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

In cazul în care pe parcele învecinate e prezentă funcţiunea de locuire de orice tip sau o altă fucţiune ce necesită un grad ridicat de protecţie faţă de factori poluanţi - educaţie, sănătate etc - circulaţiile se vor retrage de la limita acestora cu minimum 1,5 m şi se va realiza o perdea verde de protecţie.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament.

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de inaltime minim admis este P. Regimul de înălţime maxim admis nu va depăşi P+1.
Inălţimea maximă la cornişă nu va depăşi 10 m, iar inaltimea maxima la coama nu va depasi 14m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Firmele comerciale / necomerciale şi vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Toate utilităţile se vor asigura prin racordare la reţelele edilitare publice sau vor avea rezolvari independente. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare imobil va dispune de un spaţiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spaţiul public.

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII VERZI

Spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere. Se vor amenaja în mod obligatoriu ca spaţii verzi fâşiile de teren adiacente parcelelor vecine în cazul în care acestea au rol de protecţie.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcţiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

De regulă spre spaţiul public nu se vor dispune împrejmuiri.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălţime şi vor fi de tip opac.

Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT Maxim = 80%

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT Maxim = Adc/Steren = 2.4

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înţeles urbanistic.

UTR - V ZONA SPATIILOR VERZI

VA Zona spatiilor verzi pentru agrement si sport

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Spaţii verzi:

- scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat;
- baze sportive – publice sau private cu acces public limitat (accesul publicului este permis dupa un orar prestabilit, pe baza de taxa.

A. CONDIŢIONĂRI GENERALE

Este interzisă schimbarea destinaţiei acestei categorii de spaţii. Această reglementare are **caracter definitiv** şi nu poate fi schimbată prin PUZ.

Pentru intervenţii ce vizează restructurarea / reabilitarea acestui tip de spaţii se vor elabora un plan director (masterplan).

Autorizarea lucrărilor de reabilitare se va face pe baza prezentului Regulament, de la care nu sunt acceptate derogări.

Nu se admit intervenţii care permanentizează corpurile parazitare (reparaţii capitale, extinderi etc). Intervenţiile vor urmări în primul rând conservarea coerenţei ansamblului, reabilitarea construcţiilor, amenajărilor, plantaţiilor, ameliorarea elementelor peisagere şi de mediu.

B. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 şi a reglementărilor de mai jos.

Reabilitarea şi modernizarea spaţiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că spaţiile verzi sunt o componentă a sistemului, şi se va desfăşura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale şi a spaţiilor destinate acestora, a modalităţilor de deplasare velo, reglementarea circulaţiei autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetaţiei. Acestea vor fi prezentate spre consultare in CTATU.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice ale oraşului.

Daca functiunea presupune activitati generatoare de zgomot mai mari de 70 dB (chair si ocazionale) se vor prevede perimetral perdele de protectie fonica cu vegetatie inalta si joasa sau alte sisteme de izolare fonica.

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităţilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcţiuni, conform *Anexei 1* la prezentul Regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- plantaţii înalte, medii şi joase;
- sistem de alei şi platforme pentru circulaţii pietonale şi velo;
- mobilier urban, amenajări pentru jocacă, odihnă, sport si alte activităţi în aer liber compatibile;
- edicule, componente ale amenajării peisagere;
- construcţii pentru activităţi culturale, alimentaţie publică si activitati sportive;
- grupuri sanitare, spaţii pentru administrare si întreţinere, vestiare, spatii tehnice.

Se conservă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesităţile actuale.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Acces auto pentru întreţinere, intervenţii, transport de materiale pe sistemul de alei şi platforme pietonale şi velo, cu condiţia ca acesta să aibă caracter ocazional şi limitat.

Pot fi luate în considerare conversii funcţionale, cu condiţia ca noile folosinţe să facă parte de asemenea din categoria activităţilor admise şi să fie compatibile cu spaţiile / amenajările / clădirile existente.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia să deservească exclusiv spaţiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă structura cadastrală existentă.

Este admisibilă extinderea teritoriului zonelor verzi, caz în care, pentru conservarea coerenţei de ansamblu se vor elabora un plan director (masterplan).

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Se va stabili,la emiterea certificatului de urbanism.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Se va stabili, la emiterea certificatului de urbanism.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEŞI PARCELĂ

Se va stabili, la emiterea certificatului de urbanism.

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Se vor conserva, de regulă, accesele actuale, reţeaua existentă de alei, profilele transversale şi tipul de îmbrăcăminţi ale acestora, ca parte esenţială a imaginii urbane şi a compoziţiei.

Sunt admise, pe baza unui plan director (masterplan) modificări ale tramei în scopul integrării acesteia în sistemul general urban al traseelor pietonale şi velo, cu condiţia conservării compoziţiei de ansamblu.

Accesele la drumurile publice adiacente se vor reabilita / realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru aleile pietonale şi velo din interiorul spaţiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisa folosirea de îmbrăcăminţi cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament.

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regim de inaltime minim admis va fi P. Regimul de inaltime maxim admis va fi şi respectiv P+1. Pentru clădiri noi înălţimea maximă la cornişă nu va depăşi 10 m, iar inaltimea la coama nu va depasi 14m. Se admit nivele parţiale (supante, mezanine) cu condiţia încadrării în înălţimea la cornişă reglementată.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Firmele comerciale / necomerciale şi vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Toate utilităţile se vor asigura prin racordare la reţelele edilitare publice sau vor avea rezolvari independente. Se va da o atenţie deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din reţeaua publică.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

In zona de întreţinere se va organiza un spaţiu destinat colectării deşeurilor, accesibil din spaţiul public şi unul pentru resturi vegetale (compost).

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII VERZI

Se conservă actuala structură a spaţiilor verzi, a sistemului de alei şi platforme. Intervenţii importante asupra spaţiilor verzi şi a sistemului de alei şi platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice şi peisagere, în contextul conservării caracterelor specifice.

Suprafaţa spaţiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafaţa totală a zonei verzi şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcţiilor.

14. IMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejmuirile spre spaţiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

Imprejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăţi private vor fi de tip opac, cu înălţimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită. Se vor prevede si perdele de protectie fonica daca activitatile desfasurate in zonele plantate produc zgomot care depaseste 70DB.(conform STAS 10009/1988)

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 10 % (numai pentru clădiri ce includ spaţii interioare, de orice tip)

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = Adc/Steren = 0,2 (numai pentru clădiri ce includ spaţii interioare, de orice tip)

Această reglementare se va aplica şi în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

VP Zona spatiilor verzi pentru protectie

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde:

(a) spaţii verzi cu rol de protecţie faţă de infrastructura majoră – reţele magistrale de transport a energiei electrice şi gazului metan, căi ferate şi rutiere etc;
(b) spaţii verzi cu rol de protecţie sanitară faţă staţii de epurare a apelor uzate, cimitire etc;
(c) plantaţii cu rol de stabilizare a versanţilor abrupţi, rezultat al unor intervenţii antropice sau cu risc natural de alunecare.

A. CONDIŢIONĂRI GENERALE

Prezentul Regulament se va aplica în corelare cu cadrul normativ specific fiecărei situaţii / caz în parte.

Organizarea urbanistică a acestor zone va respecta traseele infrastructurii majore, perimetrul dotarilor de interes public ce includ factori poluanti si suprafetele cu risc natural de aluneare.

Este interzisă schimbarea destinaţiei acestei categorii de spaţii.

B. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 şi a reglementărilor de mai jos.

Reabilitarea şi modernizarea spaţiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că aceste spaţii sunt o componentă a sistemului, şi se va desfăşura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale şi a spaţiilor destinate acestora, a modalităţilor de deplasare velo, reglementarea circulaţiei autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetaţiei. Acestea vor fi prezentate spre consultare in CTATU.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice ale oraşului.

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităţilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcţiuni, conform A*nexei 1* la prezentul Regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- plantaţii înalte, medii şi joase, în conformitate cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Spaţii verzi cu acces public:

- sistem de alei şi platforme pentru circulaţii pietonale şi velo;
- mobilier urban, amenajări pentru activităţi în aer liber compatibile – sport, joacă, odihnă;
- edicule, componente ale amenajării peisagere.

Cu condiţia ca stabilirea profilului funcţional să se facă în corelare cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte.

Elemente aferente altor tipuri de infrastructuri tehnico-edilitare, cu condiţia compatibilităţii.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

Nu e cazul

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Nu e cazul.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu e cazul.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Nu e cazul.

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Se vor integra în sistemul general urban al traseelor pietonale şi velo.

Pentru aleile pietonale şi velo din interiorul spaţiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminţi asfaltice cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Zonele vor fi echipate edilitar conform necesităţilor specifice.

Se va da o atenţie deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

In cazul în care accesul public e permis, se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din reţeaua publică.

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII VERZI

Intervenţii importante asupra spaţiilor verzi şi a sistemului de alei şi platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice şi peisagere, în corelare cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care locaţia acestora e în contradicţie cu cadrul normativ specific categoriei de utilizare respective.

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejmuirile spre spaţiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

Imprejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăţi private vor fi de tip opac, cu înălţimea maximă de 2,20 m.

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Nu este cazul.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Nu este cazul.

UTR - TH INTRAVILAN ZONA SUPRAFETELOR DE TEREN ACOPERITE IN PERMANENTA DE APE

TH Zona suprafetelor de teren intravilan acoperite in permanenta de ape

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Terenul include cursul Tarnavelor si Lacul Chereteu.

A. CONDIŢIONĂRI GENERALE

Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa este interzisa, cu exceptia lucrarilor de poduri, lucrarilor necesare cailor ferate si drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apa precum si a lucrarilor de gospodarire a apelor. Autorizarea constructiilor de orice fel in zona de protectie a apelor se face cu avizul prealabil al Administratiei Nationale Apele Romane si a autoritatii competente pentru protectia mediului.

B. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 şi a reglementărilor de mai jos. Se interzic in albiile minore balastiere neautorizate sau care nu respecta localizarea si volumul de materiale precizate prin autorizatie.

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităţilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcţiuni, conform A*nexei 1* la prezentul Regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- poduri;
- lucrari necesare cailor ferate;
- lucrari necesare drumurilor de traversare a albiilor;
- lucrari de gospodarire a apelor

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Nu este cazul.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

Nu este cazul

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Nu este cazul.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu este cazul.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Nu este cazul.

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Nu este cazul.

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Nu este cazul.

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Nu este cazul.

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII VERZI

Suprafeţele libere se vor înierba şi planta, în conformitate cu reglementările specifice.

14. ÎMPREJMUIRI

Nu este cazul.

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Nu este cazul.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Nu este cazul.

UTR - T ZONA TRANSPORTURILOR

TR Zona transporturilor rutiere

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Sunt incluse: platforma căilor de circulaţie, fâşiile de protecţie ale acestora, zonele afectate de lucrările de sistematizare verticală, de construcţiile de artă inginerească, suprafeţele nodurilor rutiere etc.

A. CONDIŢIONĂRI GENERALE

La realizarea si reabilitarea arterelor de trafic se vor reglementa detaliat: traseul, profilele longitudinale şi transversale, nodurile de circulaţie, zonele afectate de lucrări de artă inginerească, de sistematizare verticală, spaţiile de siguranţă şi protecţie, alte amenajări aferente acestora.

Pentru dezvoltarea capacităţii de circulaţie a drumurilor publice în traversarea localităţilor, distanţa dintre axa drumului şi gardurile adiacente situate de o parte şi de alta a drumului național va fi de minimum 13 m, iar alinierea construcțiilor la minim 22,0 m față de axul drumului național.

Pentru drumul national DN 14B

Conform legislației în vigoare, pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților, distanţa dintre axa drumului şi gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a DN in zonele construite este de 13,0m iar in zonele de extindere a intravinului va fi de 26,0m (13,m fata de ax DN pe ambele parti ale drumului).

Pentru construcțiile viitoare în lungul DN atat pe partea stângă cât și pe partea dreaptă, limita gardului de împrejmuire proprietate va fi de minim 13,0 m din axul DN. Alinierea construcțiilor va fi la minim 22,0 m de la limita zonei de siguranță și funcție de situația din teren la 30m de la marginea părții carosabile.

Asigurarea distanţei minime dintre garduri sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului național și axul acestuia de 13,0 m, constituie prescripţie tehnică imperativă pentru organele administraţiei publice locale cu competenţe în activitatea de urbanism, amenajarea teritoriului şi autorizarea lucrărilor de construcţii, cu consultarea administratorului drumului.

Această condiție nu mai poate fi îndeplinită în zonele unde deja există construcții, dar trebuie respectată pentru construcțiile viitoare când se vor emite autorizații de construire.

B. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 şi a reglementărilor de mai jos.

Pentru arterele de circulaţie se vor aplica profilele transversale reglementate prin prezentul PUG (conform *Anexei 6*) ce vor determina caracterul unitar al spaţiului public şi al zonei. Traversarea căilor ferate la nivel sau prin pasaje superioare ori inferioare se va organiza/realiza în concordanţă cu normele tehnice specifice în vigoare şi cu acordul Ministerului Transporturilor. Acestea vor fi prezentate spre consultare in CTATU.

Mobilierul urban, iluminatul public etc, vor fi integrate unui concept coerent pentru imaginea urbană a acestor tipuri de spaţii publice.

Utilităţile se vor introduce în totalitate în subteran.

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Circulaţie rutieră / amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulaţie, fâşiile de protecţie ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcţiile de artă inginerească, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea şi orientarea rutieră etc.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Accese spre parcelele reiverane aferente unor obiective de interes public major, intersecţii cu trama stradală de interes local, numai în cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2

Accese directe spre parcelele riverane, cu excepţia situaţiilor amintite la punctul anterior Publicitatea comercială pe panouri dedicate, clădiri de orice tip etc

SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Nu este cazul

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

Nu este cazul

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Nu este cazul

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu este cazul

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Nu este cazul

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Nodurile / intersecţiile cu celelalte elemente ale tramei stradale majore se vor reglementa prin proiecte de specialitate aferente arterelor de circulaţie, ca şi eventualele accese spre parcelele / terenurile riverane ale unor obiective de interes public major, intersecţiile cu trama stradală de interes local, cu condiţia elaborării unor studii de fundamentare privind traficul şi accesibilitatea locală.

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

In interiorul culoarelor arterelor de circulaţie oprirea / staţionarea / parcarea autovehiculelor este interzisă. Adiacent zonei, în vecinătatea nodurilor de circulaţie / staţiilor de transport în comun se recomandă construirea de parcaje publice ca parte a sistemului de transfer intermodal.

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu este cazul

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Pentru organizarea spaţiului public şi pentru proiectarea construcţiilor de artă inginerească (pasaje denivelate, poduri etc), elemente deosebit de importante în peisajul urban, se recomandă organizarea de concursuri de urbanism / arhitectură / inginerie civilă.

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

In interiorul culoarelor arterelor de circulaţie pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare majore, în conformitate cu cadrul normativ în vigoare, cu condiţia dispunerii acestora exclusiv în subteran. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) sau pe sol a conductelor de orice fel. Traversările se vor realiza exclusiv în subteran, cu excepţia liniilor aeriene de înaltă tensiune.

Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului arterelor de circulaţie şi conduse spre emisari sau canalizarea publică. Se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile / parcelele învecinate.

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII VERZI

Suprafeţele libere se vor înierba în totalitate şi se vor planta cu vegetaţie medie şi înaltă, pe baza unui proiect de amenajare peisageră, avându-se totodată în vedere şi considerentele / reglementările privind securitatea rutieră.

14. ÎMPREJMUIRI

In intravilan, împrejmuirile parcelelor adiacente culoarelor arterelor de circulaţie se vor supune reglementărilor aferente unităţilor teritoriale de referinţă din care fac parte. In interiorul acestor culoare, ele vor fi în mod obligatoriu dublate de garduri vii, vegetaţie medie şi înaltă care, împreună, vor constitui o perdea de protecţie.

In extravilan, culoarul aferent arterelor de circulaţie va fi împrejmuit din motive de securitate.

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Nu este cazul

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Nu este cazul

TF Zona transporturilor feroviare

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Sunt incluse: zona de siguranţă a infrastructurii feroviare publice (fâşiile de teren cu lăţimea de 20 m fiecare, situate de o parte şi de alta a axei căii ferate, ce includ instalaţiile de semnalizare şi de siguranţa circulaţiei, cele de conducere operativă a circulaţiei trenurilor, precum şi instalaţiile şi lucrările de protecţie a mediului) şi terenurile aferente infrastructurii feroviare generale (elementele necesare circulaţiei şi manevrei materialului rulant, clădirile staţiilor de cale ferată cu facilităţile aferente, precum şi celelalte clădiri şi facilităţi destinate desfăşurării transportului feroviar de bunuri şi persoane).

A. CONDIŢIONĂRI GENERALE

Se vor aplica şi prevederile următoarelor acte normative:

- Lege nr. 203 / 26.07.2003 (republicată în 26.01.2005) privind realizarea, dezvoltarea şi modernizarea reţelei de transport de interes naţional şi european
- Lege nr. 363 / 26.09.2006 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Naţional – secţiunea I – reţele de transport
- Lege nr. 55 / 16.03.2006 privind siguranţa feroviară
- Lege nr. 213 / 17.11.2008 privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia
- Hotărâre nr. 817 / 14.07.2005 pentru aprobarea Planului privind strategia pe termen lung a sectorului feroviar în vederea restabilirii echilibrului financiar al administratorului infrastructurii şi în vederea modernizării şi reînoirii infrastructurii
- Ordonanţă nr. 43 / 28.07.1998 privind regimul drumurilor
- Ordonanţă de urgenţă nr. 12/07.07.1998 (republicată în 09.09.2004) aprobată prin Legea nr. 89/1999 privind transportul pe căile ferate române şi reorganizarea Societăţii Naţionale a Căilor Ferate Române
- Ordin MT nr. 158 / 16.05.1996 privind emiterea acordurilor Ministerului Tranporturilor la documentatiile tehnico-economice ale investiţiilor sau la documentatiile tehnice de sistematizare pentru terţi

B. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 şi a reglementărilor de mai jos.

Pentru reţeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform *Anexei 6*) ce vor determina caracterul spaţiului public şi al zonei. Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantaţii de arbori în aliniament, trotuare de minimum 1,50 m lăţime, piste pentru biciclişti etc. Traversarea căilor ferate la nivel sau prin pasaje superioare ori inferioare se va organiza / realiza în concordanţă cu normele tehnice specifice în vigoare şi cu acordul Ministerului Transporturilor. Toate proiectele ce vizează spaţiul public vor fi prezentate spre consultare in CTATU.

Accesele principale / publice în incinta gărilor se vor organiza astfel încât să se integreze funcţional şi compoziţional spaţiului public adiacent. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din întreaga zonă.

Nodurile de transfer intermodal (transport public rutier, auto, feroviar, aerian), prevăzute prin prezentul PUG vor face obiectul unor proiecte de cai ferate, drumuri si poduri dezvoltate în cooperare de către autorităţile publice implicate.

Utilităţile se vor introduce în totalitate în subteran.

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

In interiorul zonei de siguranţă a infrastructurii feroviare publice:

- elemente ale infrastructurii feroviare – căile de rulare, elementele necesare circulaţiei şi manevrei materialului rulant, instalaţiile de semnalizare şi de siguranţa circulaţiei, cele de conducere operativă

a circulaţiei trenurilor, instalaţiile şi lucrările de protecţie a mediului etc, în conformitate cu cadrul normativ specific, în vigoare.

Pe terenurile aferente infrastructurii feroviare generale:

- clădiri ale staţiilor de cale ferată cu spaţiile şi facilităţile aferente(comert si servicii), celelalte clădiri şi amenajări destinate desfăşurării transportului feroviar de bunuri şi persoane, întreţinerii infrastructurii şi materialului rulant.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Elemente ale infrastructurii publice – traversări ale circulaţiilor şi reţelelor de utilităţi, noduri de transfer intermodal, căi de circulaţie etc, cu condiţia avizului conform al Ministerului Transporturilor.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

In interiorul zonei de siguranţă a infrastructurii feroviare publice sunt interzise:

- orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2
- publicitatea comercială pe panouri dedicate, împrejmuiri, clădiri, altele decat cela care deservesc circualtia feroviara etc

SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Se vor stabili în conformitate cu cadrul normativ în vigoare

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

Nu este cazul

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Se vor stabili în conformitate cu cadrul normativ în vigoare

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu este cazul

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Nu este cazul

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Accesele publice şi funcţionale / tehnice pe teritoriul aferent infrastructurii feroviare vor fi vor fi proiectate / realizate în conformitate cu avizele eliberate de administratorul căilor de acces şi Ministerul Transporturilor şi autorizaţia specială de construire.

Accesele principale, destinate mai ales publicului, vor fi organizate în corelare cu spaţiile publice adiacente. Nodurile de transfer intermodal (transport public rutier, auto, feroviar, aerian) prevăzute prin prezentul PUG vor asigura traseele şi staţiile necesare pentru fiecare tip de mijloc de transport, ca şi legăturile pietonale necesare. Se vor conexa la sistemul public de trasee pietonale şi vehiculare.

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se recomandă construirea de parcaje publice în clădiri sub / supraterane dedicate în zonele adiacente gărilor. In cadrul nodurilor de transfer intermodal se vor amplasa de regulă clădiri sub / supraterane dedicate parcajelor publice. Capacitatea acestora va fi determinată pe baza unor studii de specialitate.

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Va fi în conformitate cu cadrul normativ în vigoare si prevederile PUG.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban. Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Se va urmări integrarea în contextul urbanistic şi arhitectural.

Având în vedere importanţa acestor obiective, ce reprezintă o carte de vizită a municipiului, se recomandă organizarea de concursuri de arhitectură / urbanism pentru proiectarea acestora.

Firmele comerciale / necomerciale şi vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Toate utilităţile se vor asigura prin racordare la reţelele edilitare publice sau vor avea rezolvari independente.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public al municipiului sau parcelele vecine.

Firidele de branşament şi contorizare vor fi de preferinţă integrate în clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc), cu excepţia celor aparţinând infrastructurii feroviare.

Se vor amenaja spaţii (eventual integrate în clădiri) destinate colectării deşeurilor, accesibile serviciului de salubritate.

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII VERZI

Suprafeţele libere se vor înierba şi planta, în conformitate cu reglementările specifice.

14. ÎMPREJMUIRI

Imprejmuirile zonei de siguranţă a infrastructurii feroviare se vor realiza pe baza unor proiecte de arhitectura/rezistenta în cadrul cărora se vor lua în mod obligatoriu în considerare criterii de securitate, de protecţie fonică a zonelor învecinate şi estetice. Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m, cu excepţia situaţiilor în care considerente de protecţie fonică impun înălţimi mai mari. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii / vegetaţie medie şi înaltă.

Celelalte împrejmuiri, spre parcelele / terenurile vecine vor avea maximum 2,20 m înălţime şi vor fi de tip transparent, cu excepţia situaţiilor în care acestea au rol de protecţie fonică, urmând a face obiectul unui proiect de specialitate.

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se va stabili în corelare cu zona functionala adiacenta şi cu cadrul normativ în vigoare.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se va stabili în corelare cu zona functionala adiacenta şi cu cadrul normativ în vigoare.

UTR - DS ZONA DESTINATII SPECIALE

DS Terenuri cu destinatie speciala

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă a imobilelor şi ansamblurilor cu caracter militar ale MApN, MI, Ministerului Justiţiei, SRI, SIE, STS, SPP.

A. CONDIŢIONĂRI GENERALE

Ordinul comun al MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiţiei, SRI, SIE, STS, SPP nr. 2212/21.02.2018 pentru aprobarea Procedurii comune de autorizare a executarii lucrarilor de constructii cu caracter special se va aplica în corelare cu prevederile prezentului Regulament.

Intervenţii importante se vor realiza pe baza unui studiu care priveşte o întreagă incintă / parcelă în înţeles urban. Nu se admit intervenţii care permanentizează corpurile parazitare (reparaţii capitale, extinderi etc). Intervenţiile asupra domeniului public vor ţine cont de caracterul acestuia.

Administratia locala va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obtinerea avizelor de la institutiile mentionate in aliniatul 1, dupa caz.

B. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 şi a reglementărilor de mai jos.

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Activităţi cu caracter militar / special specifice fiecărei instituţii. Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesităţile actuale.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Funcţiuni complementare - locuire de serviciu, comerţ, parcaje şi garaje, reţele edilitare şi construcţiile aferente, cu condiţia autorizării acestora în condiţiile stabilite prin Ordinul nr. 2212/21.02.2018 al MLPAT, MApN şi MI, Ministrul Justiţiei, SRI, SIE, STS şi SPP şi ale prezentului Regulament.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Având în vedere diversitatea şi specificitatea diferitelor clădiri / ansambluri, condiţiile de amplasare, echipare şi configurare ale acestora se vor stabili prin documentatiile special intocmite in conformitate cu prevederile ordinului nr. 2212/21.02.2018.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă structura parcelară existentă.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Conform prevederilor ordinului nr. 2212/21.02.2018.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform prevederilor ordinului nr. 2212/21.02.2018.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Conform prevederilor ordinului nr. 2212/21.02.2018.

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Conform prevederilor ordinului nr. 2212/21.02.2018.

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament. Parcajele pentru personal pot fi organizate în interiorul incintei împrejmuite sau în afara aceteia, iar cele pentru vizitatori numai în afara aceteia, pe terenuri aparţinând instituţiei respective, fără a afecta domeniul public.

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Inălţimea clădirilor va fi determinată în fiecare caz în parte conform prevederilor ordinului nr. 2212/21.02.2018., în funcţie de context, respectand si prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr.525/1996.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban. Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32). Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului.

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Toate utilităţile se vor asigura prin racordare la reţelele edilitare publice sau vor avea rezolvari independente. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare imobil va dispune de un spaţiu interior al parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spaţiul public.

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII VERZI

Conform prevederilor ordinului nr. 2212/21.02.2018.

14. ÎMPREJMUIRI

Conform prevederilor ordinului nr. 2212/21.02.2018.

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Conform prevederilor ordinului nr. 2212/21.02.2018.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Conform prevederilor ordinului nr. 2212/21.02.2018.

UTR - TD ZONA TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

TDA1 Terenuri cu destinaţie agricolă - arabil, păşuni, fâneţe situate în extravilan

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Terenuri cu destinaţie agricolă - arabil, păşuni, fâneţe, pepiniere etc - situate pe teritoriul administrativ al municipiului, în extravilan.

Având în vedere principiile dezvoltării durabile, nevoia conservării calităţii mediului, ca şi existenţa în intravilan a unei rezerve de teren substanţiale destinate urbanizării, este posibilă şi se impune conservarea şi protejarea terenurilor cu destinaţie agricolă aflate în imediata apropiere a oraşului.

Criterii economice şi ecologice impun conservarea terenurilor de producţie şi a unităţilor agricole din proximitatea oraşului, capabile să aprovizioneze, din resurse locale şi pe trasee scurte pieţele locale de produse agricole.

Orice construcţii şi amenajări admisibile în zonă (construcţii şi amenajări agricole, construcţii anexe pentru exploataţii agricole) se vor amplasa si realiza in conformitate cu prevederile legale in vigoare.

A. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituţile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricţii, aşa cum sunt ele evidenţiate în PUG - planşa 1. *„Incadrare in teritoriu”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituţi de utilitate publică: Pentru trama stradală se vor aplica servituţile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa 1. *„Incadrare in teritoriu”*).

B. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Nu e cazul.

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităţilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcţiuni, conform *Anexei 1* la prezentul Regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Pajişti, fânaţe
Păşunat, culturi agricole diverse, pepiniere
Unităţi agricole / ferme existente
Reţele magistrale, căi de comunicaţie, amenajări pentru îmbunătăţiri funciare, reţele de telecomunicaţii, alte lucrări de infrastructură

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Ferme şi unităţi zootehnice, numai în baza unor studii de impact asupra sănătăţii populaţiei şi mediului înconjurător, cu realizarea măsurilor şi a zonelor de protecţie sanitară pe care acestea le impun.

Ciupercării, sere, alte clădiri de producţie, cu condiţia ca suprafaţa terenului aferent exploataţiei agricole să fie mai mare de 2 ha.

Construcţii anexe şi amenajări pentru exploataţii agricole, cu următoarele condiţii:
(a) să adăpostească activităţi dedicate nemijlocit şi exclusiv exploataţiei agricole
(b) suprafaţa minimă a exploataţiei va fi de 2 ha
(c) parcela va avea acces dintr-un drum public sau de exploatare agricolă (direct sau prin servitute)
(d) folosinţa agricolă va fi înscrisă în actele de proprietate - arător, livadă, pomet, păşune, fânaţ
(e) terenul va fi înscris în registrul agricol

(f) exploataţia agricolă va fi înregistrată juridic
(g) în cadrul exploataţiei va fi delimitată o zonă de anexe / gospodărire în care pot fi amplasate construcţiile şi amenajările, restul terenului conservându-şi destinaţia agricolă. Această zonă va reprezenta maximum 10% din suprafaţa totală a exploataţiei agricole.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

Pentru construirea de anexe agricole şi amenajări, parcela delimitată în acest scop în interiorul exploataţiei agricole va reprezenta maximum 10% din suprafaţa acesteia.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Construcţiile de orice tip se vor retrage faţă de aliniament cu minimum 3 m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanţă minimă egală cu jumătate din înălţimea clădiriilor, dar nu mai puţin de 4,5 m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanţă minim egală cu jumătate din înălţimea clădirii, dar cu nu mai puţin de 6 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Amplasarea clădirilor unele faţă de altele în cadrul aceleiaşi parcele se va face, in funcţie de caracteristicile şi destinaţia acestora, cu respectarea distanţelor impuse de normele PSI şi sanitare.

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Se vor utiliza de regulă drumurile publice şi de exploatare existente. Noi drumuri de exploatare pot fi realizate pe baza unor studii teritoriale de organizare funcţională materializate în PUZ.

Se va asigura accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului şi autorizaţiei de construire, eliberate de administratorul acestora.

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staţionarea autovehiculelor se va asigura numai în interiorul proprietăţilor / parcelelor.

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru anexe agricole regimul maxim de înălţime va fi D+P.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32). Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului şi se va subordona nevoii de încadrare în peisaj.

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcţionării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena şi protecţia mediului a exploataţiilor agricole este obligatorie. Este interzisă deversarea apelor uzate şi pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul exploataţiilor agricole. Deşeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare.

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII VERZI

Se conservă, ca regulă generală, actuala structură a folosinţei terenurilor. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor.

14. ÎMPREJMUIRI

In cazul în care sunt necesare împrejmuiri, acestea vor fi de tip transparent şi adaptate rolului funcţional.

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru păşuni, fânaţe, terenuri arabile, pepiniere **POT max = 0%**
Pentru construcţii şi amenajări agricole: POT max se va stabili prin PUZ fucţie de caracterul acestora
Pentru construcţii anexe ale exploataţiilor agricole **POT max = 10%** - se raportează la suprafaţa zonei dedicate anexelor (max 10% din suprafaţa totală a exploataţiei agricole)

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru păşuni, fânaţe, terenuri arabile, pepiniere **CUT max = 0**
Pentru construcţii anexe ale exploataţiilor agricole **CUT max = 0,2** - se raportează la suprafaţa zonei dedicate anexelor (max 10% din suprafaţa totală a exploataţiei agricole)

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanţă mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălţimea clădirilor dar nu mai puţin de 4,5 m.
Retragerea faţă de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălţimea clădirilor, dar nu mai puţin de 6 m.

TDA2 Terenuri cu destinaţie agricolă - livezi - situate în extravilan

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Terenuri cu destinaţie agricolă - livezi - situate pe teritoriul administrativ al municipiului, în extravilan.

Având în vedere principiile dezvoltării durabile, nevoia conservării calităţii mediului, a stabilizării terenului, este obligatorie conservarea şi protejarea livezilor aflate în imediata apropiere a oraşului.

Criterii economice şi ecologice impun păstrarea terenurilor de producţie pomicolă în proximitatea oraşului, capabile să aprovizioneze, din resurse locale şi pe trasee scurte pieţele locale de produse agricole.

A. CONDIŢIONĂRI PRIMARE

Este interzisă introducerea în intravilan şi urbanizarea acestei categorii de terenuri. Această reglementare are **caracter definitiv** şi nu poate fi schimbată prin PUZ.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituţile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricţii, aşa cum sunt ele evidenţiate în PUG - planşa 1. *„Incadrare in teritoriu”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*.

Servituţi de utilitate publică: Pentru trama stradală se vor aplica servituţile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa 1. *„Incadrare in teritoriu”*).

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităţilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcţiuni, conform *Anexei 1* la prezentul Regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Exploataţii pomicole – livezi

Reţele magistrale, căi de comunicaţie, amenajări pentru îmbunătăţiri funciare, reţele de telecomunicaţii, alte lucrări de infrastructură

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Pepiniere pomicole, cu condiţia ca terenurile pe care acestea se înfiinţează să nu fie ocupate cu livezi productive.

Construcţii anexe şi amenajări pentru exploataţii pomicole, cu următoarele condiţii:

(a) să adăpostească activităţi dedicate nemijlocit şi exclusiv exploataţiei pomicole
(b) suprafaţa minimă a exploataţiei va fi de 2 ha
(c) parcela va avea acces dintr-un drum public sau de exploatare (direct sau prin servitute)
(d) folosinţa agricolă va fi înscrisă în actele de proprietate - livadă, pomet
(e) terenul va fi înscris în registrul agricol
(f) exploataţia pomicolă va fi înregistrată juridic
(g) în cadrul exploataţiei va fi delimitată o zonă de anexe / gospodărire în care pot fi amplasate construcţiile şi amenajările, restul terenului conservându-şi destinaţia de livadă. Această zonă va reprezenta maximum 5% din suprafaţa totală a exploataţiei pomicole.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2.

SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

Pentru construirea de anexe şi amenajări, parcela delimitată în acest scop în interiorul exploataţiei pomicole va reprezenta maximum 5% din suprafaţa acesteia.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Construcţiile de orice tip se vor retrage faţă de aliniament cu minimum 3m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanţă minimă egală cu jumătate din înălţimea clădiriilor, dar nu mai puţin de 4,5 m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanţă minim egală cu jumătate din înălţimea clădirii, dar cu nu mai puţin de 6 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Amplasarea clădirilor unele faţă de altele în cadrul aceleiaşi parcele se va face, funcţie de caracteristicile şi destinaţia acestora, cu respectarea distanţelor impuse de normele PSI şi sanitare.

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Se vor utiliza de regulă drumurile publice şi de exploatare existente. Noi drumuri de exploatare pot fi realizate pe baza unor studii teritoriale de organizare funcţională materializate în PUZ.

Se va asigura accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului şi autorizaţiei de construire, eliberate de administratorul acestora.

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staţionarea autovehiculelor se va asigura numai în interiorul proprietăţilor / parcelelor.

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru anexe ale exploataţiei pomicole regimul maxim de înălţime va fi D+P.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban. Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului şi se va subordona nevoii de încadrare în peisaj.

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcţionării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena şi protecţia mediului a exploataţiilor pomicole este obligatorie. Este interzisă deversarea apelor uzate şi pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul exploataţiilor pomicole. Deşeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare.

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII VERZI

Se conservă, ca regulă generală, actuala structură a folosinţei terenurilor - livadă.

Eliminarea / tăierea pomilor fructiferi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care apare ca necesară

înnoirea totală sau parţială a fondului pomicol. In acest caz tăierea pomilor fructiferi existenţi se va efectua numai în coordonare cu plantarea puieţilor.

14. ÎMPREJMUIRI

In cazul în care sunt necesare împrejmuiri, acestea vor fi de tip transparent şi adaptate rolului funcţional.

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Livezi, pepiniere: **POT max = 0%**

Pentru construcţii anexe ale exploataţiilor pomicole **POT max = 10%** - se raportează la suprafaţa zonei dedicate anexelor (max 5% din suprafaţa totală a exploataţiei agricole)

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Livezi, pepiniere: **CUT max = 0**

Pentru construcţii anexe ale exploataţiilor pomicole CUT max = 0,2 - se raportează la suprafaţa zonei dedicate anexelor (max 5% din suprafaţa totală a exploataţiei agricole)

TDF Terenuri cu destinaţie forestieră

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Terenuri împădurite situate pe teritoriul administrativ al municipiului, în extravilan. Având în vedere principiile dezvoltării durabile, nevoia conservării calităţii mediului, a stabilizării terenului, este obligatorie conservarea şi protejarea pădurilor aflate în imediata vecinătate a oraşului. Proximitatea zonelor locuite, ce determină un aflux important de persoane ce caută recreerea, petrecerea timpul liber, drumeţia pe teritoriul acestora, generează o vulnerabilitate suplimentară, ce impune instituirea unor reglementări mai stricte şi detaliate de utilizare, care să vină în completarea prevederilor Codului Silvic.

A. CONDIŢIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinaţiei acestei categorii de spaţii. Această reglementare are **caracter definitiv** şi nu poate fi schimbată prin PUZ, indiferent de evoluţia legislaţiei din domeniul forestier. Prezentul Regulament se va aplica în corelare cu Codul Silvic.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituţile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricţii, aşa cum sunt ele evidenţiate în PUG - planşa 1. *„Incadrare in teritoriu”* şi în RLU – *Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special* şi *Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii*. **Servituţi de utilitate publică:** Pentru trama stradală se vor aplica servituţile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa 1. *„Incadrare in teritoriu”*)

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităţilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcţiuni, conform *Anexei 1* la prezentul Regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Exploatare în regim silvic. Reţele magistrale, căi de comunicaţie, reţele de telecomunicaţii, alte lucrări de infrastructură

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Acces auto numai pentru exploatare în regim silvic.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2. Sunt interzise orice fel de construcţii, permanente sau definitive, de orice natură şi cu orice destinaţie. Este interzisă împrejmuirea pădurii sau a unor părţi ale acesteia, indiferent de structura de proprietate. Este interzis accesul oricăror tipuri de autovehicule, (autoturisme, autoutilitare, autocamioane, motociclete, motorete, ATV etc), altele decât cele pentru exploatare în regim silvic şi întreţinere. Sunt interzise lucrări de terasamente şi sistematizare verticală.

SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

Nu este cazul

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Nu este cazul.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu este cazul.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Nu este cazul.

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Se consevă actuala reţea de drumuri de exploatare. Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului şi autorizaţiei de construire, eliberate de administratorul acestora.

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Sunt interzise accesul şi parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor împădurite.

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Nu este cazul.

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII VERZI

Se consevă ca atare pădurea. Exploatarea se va face în regim silvic.

14. ÎMPREJMUIRI

Nu sunt admise împrejmuiri, indiferent de structura de proprietate.

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT = 0 %

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT = 0

UTR - ZP ZONE DE PROTECTIE

ZP1 Zone de protectie a cailor de comunicatie

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona asigură protecţia căilor de comunicaţie (drumuri şi căi ferate) faţă de unele activităţi care pot să ii aducă prejudicii, şi sunt conforme cu normele specifice elaborate de autorităţile competente.

Zonele sunt marcate in planşa nr. 7 “Reglementări – căi de comunicaţii şi transport”.

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Sunt permise orice fel de construcţii, care nu pericletează desfăşurarea in bune condiţii a traficului rutier şi feroviar, şi numai cu avizul administratorului acestora.

ZP2 Zone de protectie a culoarelor tehnice

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona asigură protecţia conductelor magistrale de apă şi a linilor electrice aeriene.

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- conducte pentru transportul apei potabile şi lucrări de intreţinere si reparaţii ale acestora
- linii electrice aeriene sau subterane şi lucrări de intreţinere şi reparaţii ale acestora
- conducte de gaze naturale şi lucrări de intreţinere şi reparaţii ale acestora

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Autorizarea construcţiilor de orice fel in vecinătatea zonei de protecţie se va putea face numai cu acordul administratorului acestora.

Conform “Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale”, aprobate prin Ordinul președintelui A.N.R.E. nr. 118/2013, publicate în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 171 bis/10.03.2014, vor fi respectate următoarele distanțe minime, pe orizontală, între axa conductelor de transport gaze naturale: Dn 500 Botorca – Crăciunel (Vest I), Dn 500 Boian – Blaj – Crăciunel (Vest II), Dn 600 Botorca – Crăciunel (Vest III), Dn 300 Cetatea de Baltă – Blaj, Dn 300 Racord alimentare gaz S.R.M. Blaj, Dn 500 Racord alimentare gaz S.R.M. Blasius Blaj și următoarele obiective:

- 20 m – locuințe individuale/ colective, construcții industriale, sociale și administrative cu până la trei etaje inclusiv, dacă în unitatea de clasă de locație (UCL) există până la 45 de clădiri/ unități separate dintr-o locuință colectivă, dacă în UCL există peste 46 de clădiri/ unități separate dintr-o locuință colectivă, distanța minimă este de 200 m; (UCL = suprafață de teren care se întinde pe o lățime de 200 m de fiecare parte a axei unei conducte cu o lungime de 1600m);
- 100 m – clădire sau spațiu exterior cu o suprafață bine definită (teren de joacă, parc, zonă de recreere sau alt loc public, etc.) care este ocupat de 20 sau mai multe persoane, cel puțin 5 zile pe săptămână, timp de 10 săptămâni , în orice perioadă de 12 luni (zilele și săptămânile nu trebuie să fie consecutive) în situația în care sunt mai puțin de 45 de clădiri în UCL, dacă există peste 46 de clădiri distanța minimă de 200 m;
- 200 m - clădiri cu patru sau mai multe etaje;
- 6 m – construcții ușoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi ocupate de oameni;

- 6 m – parcări auto;
- 6 m - păduri sau zone împădurite;
- 20 m – stații electrice și posturi de transformare a energiei electrice;
- 50 m – depozite de GPL, carburanți, benzinării;
- 6 m – diguri de protecție de-a lungul apelor;
- 20 m – stații de epurare, gospodărie apă;
- 1000/2000 m (amonte/aval) – balastiere în albia râurilor;
- 200 m – lucrări miniere (la suprafață sau în subteran);
- paralelism cu drumuri:
  - expres, autostrăzi – 50m;
  - naționale (europene, principale, secundare) – 22 m;
  - de interes județean – 20 m;
  - de interes local (comunale, vicinale, străzi) – 18 m;
  - de utilitate privată – 6m;
- paralelism cu căi ferate;
  - cu ecartament normal – 50 m;
  - înguste, industriale, de garaj – 30 m;
- paralelism cu rețele de utilități (apă, canalizare, cabluri electrice sau de telecomunicații etc.) - 5m, cămine de vizitare – 6 m;
- distanța minimă dintre împrejmuirea S.R.M. Blaj, S.R.M. Blasius Blaj și construcții este următoarea:
  - 20 m – clădiri cu până la 3 etaje, fără restricții la numărul de clădiri sau numărul ocupanților;
  - 200 m – clădiri cu 4 sau mai multe etaje, fără posibilitatea de reducere a acestei distanțe.
- Cimitire, eleștee, amenajări sportive și de agrement (ștrand, teren tenis etc.) - condiționate de măsuri suplimentare.

La intersecția drumurilor cu conductele de transport gaze naturale se vor respecta “Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale” și prevederile STAS 9312 -87. De asemenea, conductele se vor proteja în tuburi metalice (conform aceluiași STAS) sau dale din beton armat, după caz. Protejarea și/sau devierea conductelor se va efectua pe baza unor proiecte tehnice întocmite de firme autorizate de A.N.R.E și care vor fi avizate în C.T.E. Transgaz S.A. Mediaș, cheltuielile fiind suportate de către beneficiarul avizului (conform Legii Energiei electrice și a Gazelor naturale nr.123/2012, art 190, lit. a).

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Asupra zonelor construite aflate in zona de protecţie a conductelor de apă sau a liniilor electrice aeriene se instituie interdicţie temporară de construire pana la mutarea acestora.

Sunt interzise realizarea construcţiilor de orice fel la o distanţă mai mică de 24m din axul liniilor electrice aeriene de 20kv şi la o distanţă mai mica de 37m din axul liniilor electrice aeriene de 110kv.

ZP3 Zone de protectie sanitara

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Funcţiunea predominantă este protecţia mediului, a surselor de apă potabilă şi a zonelor de locuit faţă de activităţile antropice, care pot sa ii aduca prejudicii.

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Zona este neconstruibilă pentru orice obiective cu excepţia celor care deservesc funcţiunea pe care a angrenat-o sau au rol de mărire a gradului de protecţie a zonelor invecinate.

ZP4 Zone de protectie a valorilor de patrimoniu

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

In jurul monumentelor de arhitectură şi a celor istorice de importantă natională, judeţeană sau locală se instituie zone de protecţie pentru valori de patrimoniu in conformitate cu legea nr. 422/2001 (cu modificările şi completările ulterioare), conform planselor desenate.

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Se propune instituirea zonei de protecţie pentru urmatoarele monumente istorice si de arhitectură:

	DENUMIREA DOTARII	ADRESA – STRADA, NR.	OBSERVATII
1	*2*	*3*	*20*
	LISTA MONUMENTELOR ISTORICE		
1	CATEDRALA GRECO-CATOLICA "SF. TREIME"	PIATA 1848 NR.2 BLAJ	AB-II-a-A-00187
2	MANASTIREA BAZILIENILOR	PIATA 1848 NR.2 BLAJ	AB-II-a-A-00188
3	ANSAMBLUL MITROPOLIEI GRECO-CATOLICE	STR.ARON PETRU PAVEL NR.1-2 BLAJ	AB-II-a-A-00189
4	RESEDINTA METROPOLITANA	STR.ARON PETRU PAVEL NR.1-2 BLAJ	AB-II-a-A-00189.01
5	CANCELARIA METROPOLITANA	STR.ARON PETRU PAVEL NR.1-2 BLAJ	AB-II-a-A-00189.02
6	CLADIRI ANEXE	STR.ARON PETRU PAVEL NR.1-2 BLAJ	AB-II-a-A-00189.03
7	ANSAMBLUL BISERICII "SF. ARHANGHELI" (A GRECILOR)	STR.VANCEA MITROPOLIT NR.3 BLAJ	AB-II-a-A-00190
8	BISERICA "SF. ARHANGHELI" (A GRECILOR)	STR.VANCEA MITROPOLIT NR.3 BLAJ	AB-II-a-A-00190.01
9	CIMITIRUL BISERICII "SF. ARHANGHELI" (A GRECILOR)	STR.VANCEA MITROPOLIT NR.3 BLAJ	AB-IV-m-B-00190.02
10	BISERICA "SCHIMBAREA LA FATA"	STR.PRINCIPALA NR.114 MANARADE	AB-II-m-B-00251
11	ANSAMBLUL BISERICII EVANGHELICE FORTIFICATE	STR.PRINCIPALA NR.189 MANARADE	AB-II-m-B-00250
12	BISERICA EVANGHELICA	STR.PRINCIPALA NR.189 MANARADE	AB-II-m-B-00250.01
13	INCINTA FORTIFICATA, CU TURN CLOPOTNITA	STR.PRINCIPALA NR.189 MANARADE	AB-II-m-B-00250.02
14	BISERICA REFORMATA	STR.PRINCIPALA NR.3 PETRISAT	AB-II-m-A-00260
15	BISERICA "SF. ARHANGHELI"	STR.PRINCIPALA NR.266 TIUR	AB-II-m-B-00376
16	POARTA DE LEMN A BISERICII REFORMATE	STR.PRINCIPALA NR.214 TIUR	AB-II-m-B-00375
17	TURN CLOPOTNITA AL BISERICII "SF.ARHANGHELI MIHAIL SI GAVRIL" SI "INTRAREA IN BISERICA A MAICII DOMNULUI	STR.BORZA ALEXANDRU NR.56 VEZA	AB-II-m-B-00389
18	ANSAMBLUL "CAMPIA LIBERTATII":24 DE BUSTURI PERSONALITATI ALE ISTORIEI SI CULTURII ROMANESTI	CAMPIA LIBERTATII BLAJ	AB-III-a-B-00408
19	CRUCEA LUI AVRAM IANCU	DEALUL HULA BLAJ	AB-III-a-B-00409

In perimetrul acestei zone de protecţie se va putea construi orice funcţiune care corespunde zonificării funcţionale, cu avizele si aprobarile prevazute de legislaţia in vigoare.

De asemenea, prin prezentul regulament se propune si protejarea construcţiilor cu valoare arhitecturală ambientală, marcate in plansa nr. 3 *„Reglementări Urbanistice – Zonificare"* aferenta P.U.G. Aceste cladiri, deşi nu sunt clasate ca monumente istorice, reprezintă o valoare istorică pentru comunitatea locala şi astfel necesită o abordare aparte fată de restul orasului. Se vor evita opturările prin constructii noi sau alterarea cadrului construit prin clădiri ce fac nota discordantă cu caracterul zonei şi se va urmarii păstrarea atat a integrităţii cat şi a aspectului iniţial al acestor construcţii. Construcţiile ce se vor integra in fronturile cu valoare arhitecturală ambientală, sau adiacente constructiilor izolate, cu acelasi caracter, vor avea regim de inalţime limitat la cel mult un nivel suplimentar faţă de cel al construcţiilor existente, la care se raportează.

Proprietarul unei construcţii sau zone protejate are obligaţii de bun gospodar, cu atât mai mult cu cât proprietatea lui are, prin lege, o semnificaţie deosebită pentru comunitatea în care trăieşte şi pentru ţară. Prin urmare, proprietarul, indiferent că este statul, prin reprezentanţii săi, sau o persoană fizică sau juridică de drept privat, trebuie: să întreţină monumentul istoric, să nu facă intervenţii fără un aviz prealabil, să asigure paza, conservarea, consolidarea, restaurarea şi punerea în valoare prin mijloace adecvate.

Obligaţiile şi drepturile proprietarilor de monumente istorice potrivit Legii 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, reactualizată sunt următoarele:

ART. 36

(1) În scopul protejării monumentelor istorice proprietarii şi titularii dreptului de administrare sau ai altor

drepturi reale asupra monumentelor istorice sunt obligaţi:
a) să întreţină, să folosească şi să exploateze imobilul numai cu respectarea prevederilor prezentei legi şi a Obligaţiei privind folosinţa monumentului istoric, conform art. 17;
b) să asigure paza, integritatea şi protecţia monumentelor istorice, să ia măsuri pentru prevenirea şi stingerea incendiilor, să asigure efectuarea lucrărilor de conservare, consolidare, restaurare, reparaţii curente şi de întreţinere a acestora în condiţiile legii;
c) să înştiinţeze de urgenţă, în scris, direcţia pentru cultură, culte şi patrimoniul cultural naţional judeţeană, respectiv a municipiului Bucureşti, precum şi primarul oraşului ori al comunei respective despre orice modificări sau degradări în starea fizică a monumentelor istorice deţinute şi aflate în teritoriul unităţii administrativ-teritoriale;
d) să înştiinţeze de urgenţă, în scris, direcţia pentru cultură, culte şi patrimoniul cultural naţional judeţeană, respectiv a municipiului Bucureşti, precum şi primarul oraşului sau al comunei respective despre descoperirea întâmplătoare a oricăror construcţii, elemente de construcţii, a unor piese de inventar fix ori mobil sau a unui vestigiu arheologic necunoscut anterior, asigurând păstrarea descoperirilor în condiţiile legii, până la sosirea delegatului instituţiei de specialitate, dar nu pentru mai mult de 15 zile;
e) să asigure, în condiţiile legii, accesul specialiştilor desemnaţi de Ministerul Culturii şi Patrimoniului Naţional sau de direcţiile pentru cultură, culte şi patrimoniul cultural naţional, în vederea constatării stării de conservare sau pentru efectuarea de cercetări, inclusiv arheologice, de expertizare a monumentelor istorice şi pentru operaţiunile de evidenţă;
f) în cazul în care solicită descărcarea imobilului de sarcină arheologică, să finanţeze săpătura, cercetarea arheologică, elaborarea documentaţiei aferente, conservarea şi protejarea eventualelor vestigii descoperite cu ocazia efectuării cercetării arheologice
g) să obţină avizele prevăzute de lege pentru toate intervenţiile prevăzute la art. 23;
h) să asigure efectuarea lucrărilor de conservare, consolidare, restaurare, precum şi a oricăror alte lucrări, conform prevederilor legale, numai de către persoane fizice sau juridice atestate în acest sens şi să prevadă în contracte condiţiile şi termenele de execuţie cuprinse în avizul de specialitate;
i) să respecte toate condiţiile şi termenele de execuţie cuprinse în avizul de specialitate atunci când execută ei înşişi lucrări de întreţinere curentă sau orice alte intervenţii, conform prevederilor prezentei legi;
j) să permită, pe baza prevederilor contractuale, executarea intervenţiilor asupra monumentelor istorice deţinute, în cazul în care acestea sunt iniţiate şi finanţate de persoane juridice abilitate în condiţiile prezentei legi;
k) să permită montarea şi să întreţină însemnul distinctiv care marchează calitatea de monument istoric a imobilului;
l) să obţină avizul direcţiei pentru cultură, culte şi patrimoniul cultural naţional judeţene, respectiv a municipiului Bucureşti, şi să asigure pe propria răspundere condiţii corespunzătoare de vizitare, fotografiere, filmare, reproducere şi de publicitate în cazul în care, la solicitarea lor, proprietarii introduc monumentele istorice în circuit public;
m) să comunice direcţiei pentru cultură, culte şi patrimoniul cultural naţional judeţene, respectiv a municipiului Bucureşti, orice schimbare a titularului dreptului de proprietate, de administrare sau a altor drepturi reale, după caz, asupra monumentelor istorice.
(2) Prin derogare de la prevederile alin. (1) lit. h), lucrările de construcţie ce fac obiectul autorizării, la monumentele istorice de categorie B, cu excepţia lucrărilor la componentele artistice, pot fi efectuate şi de persoane fizice sau juridice neatestate, cu condiţia respectării avizelor de specialitate.
(3) În cazul în care, în îndeplinirea obligaţiilor prevăzute la alin. (1) lit. e), proprietarii monumentelor istorice constată producerea unor pagube, aceştia au dreptul la o justă despăgubire, achitată în termen de 60 de zile de la constatare de către instituţiile care au realizat cercetarea sau expertizarea.
(4) Cu privire la înstrăinarea, închirierea sau concesionarea imobilelor monumente istorice proprietarii acestora au următoarele obligaţii:
a) să înştiinţeze în scris direcţia pentru cultură, culte şi patrimoniul cultural naţional judeţeană, respectiv a municipiului Bucureşti, despre intenţia de a înstrăina monumentul istoric, în vederea exercitării dreptului de preemţiune al statului sau, după caz, al unităţii administrativ-teritoriale, în condiţiile prezentei legi;
b) să notifice viitorului proprietar, chiriaş sau concesionar regimul juridic al monumentului istoric pe care îl deţine, precum şi Obligaţia privind folosinţa monumentului istoric;
c) să înştiinţeze în scris direcţia pentru cultură, culte şi patrimoniul cultural naţional judeţeană, respectiv a municipiului Bucureşti, despre schimbarea proprietarului sau a administratorului în termen de 15 zile de la data încheierii contractelor, potrivit legii, şi să transmită acesteia o copie de pe acte.
Proprietarul beneficiază de asistenţă ştiinţifică şi de specialitate gratuită, de reducerea la jumătate a cuantumurilor impozitelor şi a taxelor cuvenite bugetelor locale pentru lucrări de întreţinere, reparare,

conservare, consolidare, restaurare, punere în valoare a monumentului istoric. Cheltuielile efectuate de către proprietar pentru monumentele istorice sunt deductibile din baza de impozitare pe venitul global timp de 5 de ani (20% anual). Proprietarii sunt scutiţi în totalitate de plata impozitului pe clădiri şi pe teren (cu excepţia spaţiilor în care se desfăşoară activităţi economice sau comerciale).

Situri arheologice declarate zone de interes prioritar:

Nr.Crt.	Denumire	Localizare	COD RAN
A1	Situl Neolitic "La Peri"	mun. Blaj	1357.01
A2	Situl eneolitic "Dealul Mare"	extravilan sat Manarade	-
A3	Situl eneolitic "Obârșie"	extravilan sat Deleni Obarsie	-
A4	Situl aparținând culturii Coțofeni	sat Petrisat	-
A5	Depozitul de bonzuri datat în epoca fierului din Blaj "Pădurea Vezii"	extravilan mun.Blaj	-
A6	Necropola scitică de inhumație din Blaj "Dealul Hula – linia feratã"	mun. Blaj	-
A7	Situl de epocă Latene, din str. 13 Decembrie	mun. Blaj	-
A8	Situl Latene din Blaj "Dealul Hulă"	mun. Blaj	-
A9	Situl arheologic din punctul "Căstău"	mun. Blaj	-
A10	Drumul roman din aria localității Mănărade	extravilan sat Manarade	-
A11	Situl Catedralei Sfânta Treime Blaj	mun. Blaj	1357.03

In aceste zone inainte de inceperea oricaror lucrari de constructii este obligatorie procedura de descarcare de sarcina arheologica.(Este procedura prin care se confirmă că un teren poate fi redat activităţilor curente după ce a fost cercetat de către arheologi şi aceştia au confirmat că nu mai există vestigii arheologice care nu să fie puse în pericol prin lucrările asupra terenului respectiv.) Conform legii, proprietarul nu are dreptul să împiedice accesul la un sit arheologic. Proprietarii sau arendaşii de terenuri, persoane fizice sau juridice de drept privat, sunt îndreptăţiţi la plata unor despăgubiri pentru veniturile agricole nerealizate pe terenurile care fac obiectul săpăturilor arheologice pentru perioada în care se desfăşoară acestea, în cuantumurile şi condiţiile stabilite prin metodologia aprobată prin hotărâre a Guvernului. Despăgubirea pentru venitul agricol nerealizat se plăteşte persoanei îndreptăţite, de către finanţatorul săpăturii arheologice, în termen de 60 de zile de la data începerii cercetării. Proprietarii terenurilor sunt scutiţi de plata impozitului pe terenul agricol pentru suprafeţele afectate de cercetările arheologice, pe întreaga durată a efectuării acestora.

În domeniul protejării patrimoniului arheologic aflat în teritoriul său administrativ de competenţă, primarul are următoarele atribuţii specifice, în conformitate cu art. 20 din Ordonanţa 43/2000 privind protecţia patrimoniului arheologic şi declararea unor situri arheologice ca zone de interes naţional – Republicare:

a) dispune suspendarea autorizatiei de construire si oprirea oricaror lucrari de construire sau de desfiintare de constructii, în situatia descoperirii de vestigii arheologice ori de alte bunuri pentru care s-a declansat procedura de clasare, anunta în cel mai scurt timp serviciul public deconcentrat al Ministerului Culturii si Patrimoniului Naţional şi organizeaza paza descoperirilor arheologice întâmplatoare;

b) elibereaza autorizatia de construire sau de desfiintare, numai pe baza si în conformitate cu prevederile avizului Ministerului Culturii si Patrimoniului Naţionalr pentru lucrarile din zonele cu patrimoniu arheologic reperat, precum si pentru lucrarile din zonele cu patrimoniu arheologic evidentiat întâmplator;

c) asigura paza si protectia descoperirilor arheologice aflate în proprietate publica, semnalând de urgenţă Direcţiei Judeţene pentru Cultură şi Patrimoniu Naţional, orice nerespectare a legii.

Potrivit alineatului 1 al art. 22 din Ordonanţa 43/2000 privind protecţia patrimoniului arheologic şi declararea unor situri arheologice ca zone de interes naţional – Republicare: Autorităţile administraţiei publice locale pe al căror teritoriu se găsesc zone de interes arheologic prioritar au obligaţia de a prevedea măsuri administrative şi tehnice pentru protejarea patrimoniului arheologic şi punerea sa în valoare prin integrarea acestuia în planurile de dezvoltare economică, socială şi teritorială a localităţilor.

Autorităţile prevăzute la alin. (1) au obligaţia să prevadă în bugetele proprii fondurile necesare pentru:

a) elaborarea şi, după caz, modificarea documentaţiilor de urbanism şi amenajare a teritoriului, în vederea protejării şi punerii în valoare a patrimoniului arheologic;
b) elaborarea reglementărilor speciale de protecţie în zonă;
c) marcarea limitelor zonei de interes arheologic prioritar şi informarea publicului cu privire la regimul special de protecţie a zonei.

Pentru îndeplinirea atribuţiilor ce le revin şi elaborarea documentaţiilor prevăzute, autorităţile administraţiei publice locale pot beneficia de transferuri cu destinaţie specială din bugetul de stat, în condiţiile legii, precum şi de cofinanţare de la bugetul ministerelor implicate.

Avizarea documentaţiilor de urbanism şi amenajare a teritoriului pentru zonele de interes arheologic prioritar se face de către Ministerul Culturii şi Patrimoniului Naţional şi de către Ministerul Lucrărilor Publice, Transporturilor şi Locuinţei.

Detectoarele de metale sunt instrumente care semnalează prezenţa unor urme de metal în sol. Căutătorii de comori le folosesc pentru a descoperi monede, bijuterii şi alte bunuri de valoare, în scopul jefuirii sitului şi comercializării bunurilor găsite sau, mai rar, a completării colecţiilor personale. Smulse în aceste condiţii din contextul lor stratigrafic, obiectele îşi pierd o mare parte, dacă nu toată informaţia istorică şi de valoare, date de contextul descoperirii, de relaţia cu urme de construcţii, morminte, amenajări de cult, cu alte obiecte. În urma căutătorilor de comori rămân gropi adânci şi zone distruse prosteşte prin scurmare, materiale arheologice împrăştiate, structuri aflate în sol dizlocate şi aruncate. Prin urmare, utilizarea detectoarelor de metale, neautorizată şi nesupravegheată de arheologi, este o acţiune periculoasă, de jaf şi vandalism.

Accesul cu detectoare de metale în situri arheologice este permis numai cu autorizaţie scrisă emisă de Ministerul Culturii şi Patrimoniului Naţional, numai în scopuri de cercetare ştiinţifică în interes public şi cu asigurarea tuturor condiţiilor pentru menajarea contextului.

Dacă descoperiţi căutători de comori în acţiune, sau găsiţi gropi făcute ca urmare a unor săpături ilegale sau a utilizării detectoarelor de metale, anunţaţi imediat Poliţia, Primăria Municipiului Blaj şi Direcţia Judeţeană pentru Cultură şi Patrimonial Naţional Alba.

Orice lucrări care pot afecta structura, forma sau contextul unui sit sau monument arheologic trebuie să fie autorizate în prealabil de către Direcţia Judeţeană pentru Cultură şi Patrimonial Naţional Alba. Astfel de lucrări pot fi:

• săpătura de adâncime (sub stratul vegetal);
• plantarea viţei de vie, pomilor fructiferi şi altor culturi care pot afecta solul în profunzime şi pe termen lung;
• demolarea;
• distrugerea parţială sau totală;
• repararea;
• modificarea;
• adăugiri;
• inundarea;
• răsturnarea (unor pietre de mari dimensiuni);
• nivelarea (unor movile, drumuri vechi etc.).

Nu necesită aprobare lucrări agricole sau de grădinărit obişnuite, care au mai fost practicate pe terenul respectiv, de exemplu aratul, care însă să nu fie mai adânc de 20 – 30 de centimetri.

Trebuie să cereţi aprobare pentru acele lucrări care ar putea afecta vestigii arheologice îngropate, cum sunt:

• arături adânci sau îndepărtarea pietrelor;
• nivelări de teren;
• desecări;
• săparea unor şanţuri de irigaţii;
• plantarea de pomi sau viţă de vie;
• săparea de gropi pentru bazine sau fundaţii de construcţii.

Atenţie! Cu cât este mai puţin deranjat solul, cu atât mai bine pentru un sit arheologic.