PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU TERENUL DELIMITAT DE B-DUL AUREL VLAICU LA NORD-EST, DE PRELUNGIREA CARAIMAN LA NORD-VEST, DE STRAZILE IOAN URSU SI INTR. CAMPINEI LA SUD-VEST SI DE ALEE CAROSABILA BLOC B5 LA SUD-EST

REGLEMENTARI

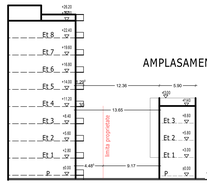
Inventar de coordonate Zona studiata			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur Est [m]	Nord [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
Z1	789258.826	301712.314	9.206
Z2	789251.151	301717.398	44.973
Z3	789206.602	301711.234	13.255
Z4	789195.740	301718.831	39.588
Z5	789171.106	301682.841	20.764
Z6	789187.668	301675.318	9.032
Z7	789192.136	301667.468	19.103
Z8	789188.205	301648.773	47.773
Z9	789159.436	301610.633	82.010
Z10	789109.882	301545.288	40.844
Z11	789142.427	301520.608	90.785
Z12	789214.663	301465.619	76.278
Z13	789258.380	301528.126	100.191
Z14	789338.869	301468.461	47.743
Z15	789377.372	301440.232	34.793
Z16	789398.083	301468.189	58.441
Z17	789444.564	301432.765	41.306
Z18	789469.601	301465.618	20.169
Z19	789482.149	301481.408	118.255
Z20	789391.422	301557.256	111.828
Z21	789309.224	301633.078	71.839
Z22	789255.449	301680.713	6.428
Z23	789256.579	301687.041	8.459
Z24	789261.514	301693.912	4.515
Szona studiata=46749mp			

Inventar de coordonate : Stereo 70 Mun. Constanta, B-dul Aurel Vlaicu, Nr. 41 C			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur Est [m]	Nord [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	789258.098	301624.648	18.881
2	789273.411	301613.603	15.650
3	789264.026	301601.079	19.200
4	789248.935	301612.950	1.695
5	789249.980	301614.284	13.165
S=290mp			

Legenda :
- Gaz
- Gaigher
- Stalp electric
- Camin telefon
- Lampadar
- Camin
- Gard plasa
- Imobil
- Zona studiata S=46749mp
- Imobile eterna
- Spatiu verde

DENUMIRE : "Elaborare PUZ pentru terenul delimitat de B-dul Aurel Vlaicu la N-E, prelungirea Caraiman la N-V, De strazile Ioan Ursu si Intrarea Cimpinei la S-V si de alee carosabila Bloc B5 la S-E"			EXECUTANT PFA CARDON MIHAITA
SCARA 1:500	DATA 06.06.2017	PLANSA 1	BENEFICIAR DANIS SABIT, DANIS BINAZ, SIMA GIGI SI SIMA LEDI
Masurat	Cardon Mihai		
Desenat	Cardon Mihai		ADRESA : Mun. Constanta, B-dul Aurel Vlaicu,
Intocmit	Cardon Mihai		

BLOC EXISTENT PC1



AMPLASAMENT PROPUS PUZ

SECTIUNE CARACTERISTICA IN ZONA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

BILANT LA NIVEL DE PARCELA

100 %	290 mp	SUPRAFATA TEREN DETINUT
45 %	130.50 mp	SUPRAFATA MAXIMA TEREN CONSTRUIBIL
30 %	87.00 MP	SUPRAFATA SPATIU VERDE
3.44 %	10.00 MP	TEREN DE JOACA
21.56%	62.50 MP	ZONA PLATFORMA, TROTUARE, PACAJE

ZRL 1A		ZRL 4	ZRL 4 AV	ZRL 5
POT - 35%	Hmaxim 7 metri (P+1)	Hmaxim 15 metri (P+4)	Hmaxim 13 metri (P+3)	Hmaxim 33 metri (P+10)
CUT - 0.35	pentru constructii parter	POT - 30%	POT - 45%	POT - 25%
CUT - 0.70	pentru constructii p+1	CUT - 1.5	CUT - 1.8	CUT - 2.5

LEGENDA

100%	46749 mp	LIMITA ZONEI STUDIATE
		LIMITA ZONELOR ZRL 4/ZRL 5/ZRL 1a
0,62	290 mp	LIMITA DE PROPRIETATE DANIS SABIT, DANIS BINAZ, SIMA GIGI SI SIMA LEDI
13,90	6500 mp	LOCUINTE COLECTIVE P+4E
2,00	936 mp	LOCUINTE COLECTIVE P+8E
4,13	1932 mp	LOCUINTE INDIVIDUALE P+1-2E
56,00	26183 mp	CIRCULATII CAROSABILE EXISTENTE (INCLUSIV PARCAJE)
9,24	4319 mp	CIRCULATII PIETONALE
13,97	6524 mp	SPATII PLANTATE
0,14	65 mp	SPATII COMERCIALE PARTER

- SPATII COMERCIALE LA PARTERUL CLADIRILOR
- INTERVENTII DE LARGIRE CAROSABIL SI EXTINDERE PARCARE
- BANDA FOLOSITA PENTRU PARCARE AUTOTURISME CARE NECESITA SEMNALIZARE CORESPUNZATOARE
- LOC DE JOACA PENTRU COPII
- ALEE LARGITA CU ACCES CAROSABIL RESTRICTIONAT PT ECHIPAJE DE INTERVENTIE SI PARCARE LOT 41C
- ALINIAMENT EXISTENT / PROPUS
- CONSOLE PESTE PARTER
- ACCESE PRINCIPALE / SECUNDARE IN CLADIRI
- DALE INIERBATE
- PLATFORMA DESEURI MENAJERE

ARH CAMELIA RUSU BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA	Denumirea: PUZ PENTRU TERENUL DELIMITAT DE B-DUL AUREL VLAICU , LA N-E DE PRELUNGIREACARAIMAN LA N-V,DE STRAZILE IOAN URSU SI INTRAREA CAMPINEI LA S-V SI DE ALEE CAROSABILA BLOC B5 LA S-E Localitatea: CONSTANTA, B-dul 1 AUREL VLAICU nr. 41C Beneficiar: DANIS SABIT si DANIS BINAZ, SIMA GIGI si SIMA LEDI		Proiect nr. 10/2016
Intocmit: arh. Camelia Rusu	Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL	Scara: 1/500	Data: 09. 2017
Desenat: arh. Camelia Rusu	REGLEMENTARI		Plansa nr. P 03
Sef proiect: arh. Camelia Rusu			

ARH CAMELIA RUSU BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA	Denumirea: PUZ PENTRU TERENUL DELIMITAT DE B-DUL AUREL VLAICU , LA N-E DE PRELUNGIREACARAIMAN LA N-V,DE STRAZILE IOAN URSU SI INTRAREA CAMPINEI LA S-V SI DE ALEE CAROSABILA BLOC B5 LA S-E Localitatea: CONSTANTA, B-dul 1 AUREL VLAICU nr. 41C Beneficiar: DANIS SABIT si DANIS BINAZ, SIMA GIGI si SIMA LEDI		Proiect nr. 10/2016
Intocmit **arh. Cornelia Dragulin**	Faza **PLAN URBANISTIC ZONAL**	Scara **1/500**	Data: 03. 2018
Desenat **arh. st. Adrian Pancrat** Sef proiect **arh. Camelia Rusu**	STUDIU VOLUMETRIC		S V1

ARH CAMELIA RUSU BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA	Denumirea: PUZ PENTRU TERENUL DELIMITAT DE B-DUL AUREL VLAICU , LA N-E DE PRELUNGIREACARAIMAN LA N-V,DE STRAZILE IOAN URSU SI INTRAREA CAMPINEI LA S-V SI DE ALEE CAROSABILA BLOC B5 LA S-E Localitatea: CONSTANTA, B-dul 1 AUREL VLAICU nr. 41C Beneficiar: DANIS SABIT si DANIS BINAZ, SIMA GIGI si SIMA LEDI		Proiect nr. 10/2016
Intocmit **arh. Cornelia Dragulin**	Faza **PLAN URBANISTIC ZONAL**	Scara **1/500**	Data: 03. 2018
Desenat **arh. st. Adrian Pancrat** Sef proiect **arh. Camelia Rusu**	STUDIU VOLUMETRIC		Plansa nr: S V2

REGULAMENT DE URBANISM

I. DATE GENERALE

Regulamentul de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal cuprinde si detaliaza modul de concret de utilizare a terenurilor precum si conditiile de amplasare, dimensionare si realizare a volumelor construite si amenajarilor.

Amplasamentul studiat face parte din ZRL4 AV – zona destinata locuintelor colective mici cu regim de inaltime P+2E- 3E, in regim cuplat sau izolat – amplasate pe terenuri cu suprafete mici din municipiul Constanta. Propunerea cuprinsa in prezentul proiect se incadreaza in functiunile principale ale zonei, vizand finalizarea interventiei urbanistice initiate cu imobilul din B-dul Aurel Vlaicu nr. 41B.

Lucrarile prevazute in prezentul poiect se vor realiza pe terenul studiat din B-dul Aurel Vlaicu nr. 41C

II. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrarii	: P.U.Z. PENTRU TERENUL DELIMITAT DE DE B-DUL AUREL VLAICU LA NORD-EST, DE PRELUNGIREA CARAIMAN LA NORD-VEST, STRAZILE IOAN URSU SI INTRAREA CAMPINEI LA SUD-VEST SI DE ALEE CAROSABILA BLOC B5, LA SUD-EST
Amplasament	: B-DUL AUREL VLAICU, Constanta
Initiator	: DANIS SABIT SI DANIS BINAZ, SIMA GIGI si SIMA LEDI

Documentatia de urbanism intocmita studiaza conditiile privind:
- analiza situatiei existente pe amplasamentul propus
- stabilirea unor reglementari de urbanism- permisiuni si restrictii- necesar a fi aplicate in utilizarea terenului si conformarea constructiilor in zona studiata;
- corelarea retelelor edilitare propuse cu cele existente in zona;
- determinarea conditiilor de integrare a imobilului propus in contextul amplasamentului;
- dimensionarea, functionalitatea, regimul de aliniere si inaltime;

III. OBIECTUL DOCUMENTATIEI

Zona de studiu cuprinsa in prezentul proiect are o suprafata de 4,29 ha si face parte din UTR 7, zonele de reglementare invecinate amplasamentului studiat fiind ZRL1a, ZRL4, ZRL5. Documentatia urmareste determinarea conditiilor (din punct de vedere functional si tehnic) in care este posibila realizarea unei interventii urbanistice ce isi propune sa valorifice potentialul construibil al terenului detinut de initiatori – B-dul Aurel Vlaicu nr. 41C.

Terenul studiat este accesibil direct din B-dul Aurel Vlaicu, artera de circulatie de categoria I, al carei profil este, in aceasta zona, de 3 fire pe fiecare sens .

Functiunea predominanta : zona cu destinatia de locuinte colective cu regim de inaltime P+4E-P+8E, localizata in zona de vest a municipiului Constanta.

Pe terenul proprietate DANIS SABIT SI DANIS BINAZ, SIMA GIGI si SIMA LEDI se propune realizarea unei imobil de locuinte P+2-3E, cu spatii comerciale la parter, propunerea preluand regimul de aliniere, de inaltime si profilul functional al imobilului din B-dul Aurel Vlaicu nr. 41B

- *Propunerea de organizare a circulatiei* - se propune amenajarea unui acces carosabil din B-dul Aurel Vlaicu. Principiile si criteriile de amplasare si realizare a noii constructii si amenajari vor avea in vedere respectarea cadrului legal de reglementare.

REGLEMENTARI SPECIFICE PENTRU UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA

Suprafata studiata pentru realizarea lucrarilor propuse se incadreaza in unitatea teritoriala de referinta UTR 7, ponderea zonelor de reglementare fiind ZRL4 cu o suprafata de 6500 mp, ZRL1a cu o suprafata de 1932 mp, si ZRL5 cu o suprafata de 956 mp.

Reglementari urbanistice aprobate

ZRL 1 - SUBZONA LOCUINTELOR DE TIP RURAL CU ANEXE GOSPODARESTI SI GRADINI CULTIVATE PENTRU PRODUCTIE AGRICOLA.

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Subzona ZRL 1 cuprinde locuinte din zonele marginale ale intravilanului, cu precadere cele din Palazu mare si cele din cartierele Viile Noi si KM 5 din sudul municipiului. Mai sunt cuprinse si ariile rezidentiale aflate intre bd. A. Vlaicu, str. Cumpenei si CF Bucuresti - Constanta precum si intre sos. Mangalia, CF spre Mangalia si zona Oil Terminal (nou). Nu sunt cuprinse zone de extindere, dar in anumite cazuri densitatea scazuta de ocupare permite dezvoltari noi. Problemele ridicate de aceste subzone sunt urmatoarele:
parcelarul neregulat din unele zone si dimensiuni foarte mici care nu asigura o functionare corespunzatoare a gospodariei;
densitati si utilizari ale terenului incompatibile cu modul de locuire urbana care presupune echiparea edilitara completa a locuintelor si absenta poluarii provocate de cresterea animalelor si intretinerea culturilor pentru productie;
aparitia de false case de vacanta care depasesc statutul specific acestora, fiind de fapt locuinte permanente de tip urban, dar lipsite de unele utilitati si inadecvate ca imagine.

Mentinerea acestui tip de locuire este necesar pe termen scurt si mediu, deoarece asigura integral sau partial mijloacele de subzistenta pentru cateva mii de locuitori. Pentru a se preveni disfunctionalitati importante in viitoarea dezvoltare a municipiului nu se mai admite proliferarea acestui tip de locuire in intravilanul Municipiului. Prin PUZ se vor stabili reglementari care sa asigure integrarea acestor zone in dezvoltarea de larga perspectiva a municipiului, inclusiv un plan precis de modernizare si completare a echipamentelor sociale si tehnico-edilitare. Pana la elaborarea PUZ pentru subzonele ZRL 1 nu se admite alt regim de construire si ocupare stabilit prin PUD.

UTILIZARI ADMISE
ZRL Ia
locuinte individuale de mica inaltime cu regim de construire in general izolat si cuplat; constructii cu caracter de anexe gospodaresti specifice activitatilor de tip agricol sau conexe.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

ZRL Ia
functiuni complementare locuirii: parcare, garare autovehicule si masini agricole, ateliere pentru meserii cu specific agricol, dar nu mai mult de **30%** din ADC (aria desfasurata construita); se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca **150.0** mp. ADC si sa nu genereze transporturi grele; aceste functiuni vor fi dispuse de preferinta la intersectii si se va considera ca au o arie de servire de **250.0** metri;
se admite mansardarea cladirilor parter existente, daca AU are maxim **60%** din AC; suprafata se va lua in calculul coeficientului de utilizare a terenului;
se admite utilizarea terenului pentru productie agricola, pentru nevoile gospodariei, inclusiv pomicultura si viticultura;
se admite in anexele gospodaresti adapostirea animalelor (maxim 4 UVM), depozitarea reziduurilor si depozitarea produselor cu conditia ca intre acestea si locuintele de tip urban sau echipamentele publice sa se respecte o distanta de minim **25.0** metri.
UTILIZARI INTERZISE

- se interzic urmatoarele utilizari:
functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 200 mp. ADC, genereaza un
trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, produc poluare;
activitati productive poluante, cu rise tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5
autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin
deseurile produse ori prin programul de activitate;
anexe pentru cresterea unui numar de animale peste 4 UVM
depozitare cu ridicata;
depozitari de materiale refolosibile si platforme de pre-colectare a deseurilor urbane;
depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
autobaze si statii de intretinere auto, inclusiv spalatorii;
lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.
Precizari suplimentare:
se introduce interdictie temporara de constructie in zonele de largire a infrastructurii rutiere sau de realizare a unor viitoare obiective de utilitate publica, inclusiv perdele de protectie;
in zonele de protectie a infrastructurii feroviare si rutiere costructiile, extinderile si amenajarile noi vor fi autorizate in urma PUZ cu regulament aferent;

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR
CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

se mentin conditiile existente pentru parcelele construite daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a terenului conform Art. 15 si Art. 16.
In cazul divizarii unor par cele in vederea construirii sau in cazul realizarii de constructii pe parcelele neconstruite se va respecta PUZ cu regulament aferent cu urmatoarele conditionari:
adancimea parcelei este mai mare sau egala cu latimea, dar nu mai mica de **18.5** m;
parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta de minim **3.0** m.;
ZRL Ia
parcela se considera construibila daca are o suprafata de minim **250.0** mp. si un front la strada de minim **12.0** m;
AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

ZRL Ia- conform PUZ si regulament aferent cu urmatoarele conditionari:
la stabilirea alinierii constructiilor fata de terenurile apartinand domeniului public se vor respecta prevederile legale in vigoare si propunerile de dezvoltare din PUGMC;
cladirile se vor retrage de la aliniament cu o distanta de minim **4.0** metri cu exceptia zonelor unde amplasarea pe aliniament este o tipologie predominata, iar adancimea parcelelor este sub **25.0** m; retragerea de la aliniament se va evita daca se lasa aparent calcanul unei constructii in stare buna sau cu valoare urbanistica, daca nu exista alte determinari;
in cazul amplasarii constructiilor pe aliniament se interzic console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public; cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de **1.20** metri;
racordarea aliniamentelor la intersectiile strazilor se va face prin taierea coltului dupa o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim **12.0** m in cazul strazilor de categoria I si II si de minim **8.0** m la cele de categoria III.
AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

cladirile vor fi dispuse de preferinta izolat si se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minim jumatate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de **3.0** metri;
raportul dintre dimensiunile fiecarei cladiri de pe parcela va fi cuprins intre **0.33** si **3.0;**
dispunerea noilor cladiri cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate este permisa numai daca exista un calcan al unei cladiri in stare buna care se poate mentine, sau reface in aceeasi dispunere, sau daca dispunerea sa in regim izolat nu este posibila si parcela invecinata permite la randul ei cuplarea; lungimea calcanului va fi de maxim **25.0** m, dar nu mai mult de ***1/A*** din adancimea parcelei; retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa masurata in punctul eel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de **5.0** metri;
dispunerea anexelor gospodaresti pe limita posterioara a parcelei este admisa daca acestea nu depasesc inaltimea imprejmuirii conf. Art. 14;
amplasarea unei cladiri pe limita posterioara de a parcelei este permisa in cazul parcelelor cu adancime sub **25.0** m si in cazul in care exista deja calcanul unei constrcutii existente in stare buna pe limita parcelei vecine (nu se iau in considerare garaje sau anexe gospodaresti).

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar POT si CUT nu sunt depasiti; orice corp de cladire cu exceptia anexelor gospodaresti si garajelor trebuie sa aiba o arie construita AC_{minima}**=50.0** mp;
distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de **4.0** metri.
CIRCULATE SI ACCESE
parcela va avea asigurat un acces carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim **3.0** metri latime; accesele vor fi de regula amplasate catre limitele laterale ale parcelei; de regula se va autoriza un singur acces carosabil pe parcela.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" si a RGU - Anexa nr. 5

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

ZRL Ia
inaltime maxima admisibila la cornisa - **7.0** metri (P+I)
inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cere cu raza de **4.0** m. cu centrul pe linia cornisei sau stresinei;
inaltimea anexelor lipite de limitele laterale si posterioare ale proprietatii nu va depasi inaltimea imprejmuirii.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

cladirile noi sau modificarile / reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate;
toate cladirile vor fi prevazute cu invelitoare din materiale durabile; se recomanda utilizarea cu precadere a invelitoarei traditionale de olane;
pentru constructiile amplasate la intersectii sau in capete de perspectiva vizibile din atrere de larga circulatie autorizarea se va face pe baza de PUD;
se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.
CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA
toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice: apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze naturale, telefonie;
toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;
se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reteaua de canalizare; in zonele unde conditiile de echipare edilitara nu corespund cerintelor de mai sus se pot autoriza constructii noi numai cu acordul institutiilor abilitate si pentru

parcele de minim **300.0** m in ZRL Ia si minim **400.0** m in ZRL Ib; aceasta prevedere este valabila pentru o perioada de tranzitie de 2 ani de la aprobarea RLUMC;
se vor stabili servituti non-edificandi pe terenurile private unde se vor realiza retele edilitare acolo unde, conform studiilor de PF acest lucru nu este posibil pe terenuri publice;
dupa perioada de tranzitie se interzice autorizarea noilor constructii pana la extinderea /reabilitarea sau realizarea retelelor edilitare corespunzatoare.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE
spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 10% din total suprafata teren **(ST);**
spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda si gradina cultivata vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

IMPREJMUIRI
se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiri din materiale durabile, de calitate si care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.;
gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim **2.20** metri si minim **1.80** metri din care un soclu opac de **0.50** m. si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu; imprejmuirile laterale si posterioare pot avea maxim **2.50** metri.

POSIBIL1TATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ***(POT = mp AC/mp teren * 100)*** **ZRL Ia**

POT maxim = 35 %
In calculul POT nu se iau in considerare anexele gospodaresti si garajele situate in afara corpului principal de cladire. Terasele acoperite sau descoperite, atelierele precum si garajele alipite corpului principal vor fi luate in calculul AC.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI
(CUT = mp ADC/mp teren) **ZRL Ia**
pentru constructii parter **CUT_{max} = 0.35**
pentru constructii P+I **CUT_{maxim} = 0.70**
NOTA:
Se admite o crestere cu 10% a POT si corespunzator a CUT, daca solicitantul CU detine o parcela rezultata prin comasarea a alte 2 parcele dintre care cel putin una nu era construibila anterior comasarii, sau daca respectivul solicitant a realizat in interiorul cladirii o functiune complementara admisa conform Art. 2

ZRL 4 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3–4E) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE

UTILIZARE FUNCTIONALA
UTILIZARI ADMISE
Sunt admise urmatoarele utilizari:
- locuinte in proprietate privata si locuinte sociale;
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare

- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmuiri.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- locuintele in proprietate privata pot fi de standard mediu sau ridicat;
- locuintele sociale nu vor depasi **20%-30%** din numarul total al locuintelor dintr-o operatiune urbanistica si nu vor distona in nici o privinta in raport cu locuintele in proprietate privata;
- se admit echipamente publice, complementare locuirii, amenajate la parterul cladirilor de locuit, cu acordul asociatiilor de proprietari, cu urmatoarele conditii:
dispensarele, farmaciile, spatiile pentru servicii, vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
cresele si gradinitele vor avea un acces separat de cel al locatarilor si vor dispune in utilizare exclusiva de o suprafata plantata minima de teren de **100** mp.;
se admite conversia locuintelor de la parter in spatii comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnica, numai la intersectii de strazi si numai in limitele unei raze de servire de **250.0** metri;
se admit spatii pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privata, eventual cu locuinta administratorului / portarului angajat permanent.
se admite utilizarea unor incaperi din cadrul apartamentelor existente pentru activitati necesare exercitarii de profesiuni liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din suprafata utila a acestuia;
utilizarea integrala a unor apartamente pentru birouri se poate admite numai in limita a 10 % din totalul apartamentelor unei cladiri de locuit, cu acordul asociatiilor de proprietari;
se admite construirea de locuinte noi numai pe baza de PUZ si regulament aferent aprobate.

UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele categorii de activitati:
activitati productive; constructii provizorii de orice natura;
depozitare si comert cu ridicata sau de mic-gros;
depozitari de materiale refolosibile si platforme de precolectare a deseurilor urbane;
depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
autobaze, unitati de transport si statii de intretinere auto;
lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;
orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.
se interzice conversia locuintelor existente din cladirile colective in alte functiuni, sau construirea unor locuinte colective mixate cu alte functiuni cu exceptia celor specificate la Art. 2;
se interzice utilizarea spatiilor care deja au facut obiectul conversiei pentru depozite, alimentatie publica si alte activitati de natura sa incomodeze locuintele;
CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni) - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari:

cladirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private;
se interzice introducerea in lotizarile anterioare protejate a locuintelor colective medii prin unificarea parcelelor si ridicarea nivelului de inaltime;
prin PUZ se vor stabili limitele parcelelor aferente cladirii de locuinte colective, prin delimitarea domeniului public al primariei de cel privat aferent asociatiei de proprietari;
pentru cladiri de locuinte noi se va asigura o suprafata de teren de minim **150** mp /apartament;
in zona protejata locuintele colective medii vor mentine caracteristicile parcelarului existent sau amprentele acestuia in cazul unificarii mai multor parcele si il vor exprima volumetric prin segmentarea fatadelor.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari:

cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim **4.0** metri pe strazi de categoria III si **6,0** metri pe strazi de categoria II si I, dar nu cu mai putin decat diferenta dintre inaltimea constructiilor si distanta dintre aliniamente; cladirile se pot dispune pe aliniament numai pe strazi secundare sau private cu conditia ca inaltimea cladirilor sa nu fie mai mare decat distanta dintre aliniamente; in caz contrar cladirea se va retrage de la aliniament cu minim **4.0** metri;
in cazul situarii in intersectii, noile cladiri vor asigura racordarea intre aliniamentele diferite ale strazilor prin intoarcerea retragerii de la aliniament si pe strada avand cladirile dispuse pe aliniament pe o distanta egala cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu conditia sa nu ramana calcane vizibile;
pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu depasesc **0.90** m de la alinierea spre strada si asigura o distanta de **4,00** m pe verticala, de la cota terenului amenajat; cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de **1.20** metri; se admite retragerea ultimului nivel atunci cand distanta dintre aliniamente este mai mica decat H_{maxim} admisibil, asfel incat cornisa nivelului retras sa nu depaseasca limita planului care formeaza un unghi de 45° cu planul orizontal al cornisei ultimului etaj de pe aliniament;

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR -conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari:

cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai mic de **5.0** metri;
cladirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adancime de maxim **15.0** metri de la aliniament, fiind retrase fata de cealalta limita laterala cu o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren;
cladirile care se inscriu in regim de construire continuu se alipesc pe o adancime de maxim **15.0** metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor cu exceptia parcelelor de colt unde se va intoarce fatada in conditiile de aliniere ale strazii laterale;

la noile constructii se vor asigura obligatoriu, conditiile de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare (RGU /1995, OMS 536 /1997 etc.);
retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu inaltimea cladirii, dar nu mai mica de **10.0** metri;
in functie de regimul de construire, cladirea se alipeste pe o adancime de maxim **15.0** metri fie de doua calcane de pe limitele parcelei, fie daca exista pe o limita un calcan iar fata de cealalta limita cladirea invecinata este retrasa, noua cladire se alipeste de calcanul existent si se retrage de cealalta limita la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii; in cazul cladirilor izolate, retragerea fata de limitele laterale ale parcelei va fi la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren daca pe fatadele cladirilor invecinate sunt ferestre ale unor incaperi de locuit; distanta se poate reduce la jumatate dar nu mai putin de **5.0** metri in cazul in care pe fatadele laterale ale cladirilor invecinate sunt numai ferestre ale dependintelor si casei scarii.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari:

intre fatadele care spre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate in cazul in care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor si ale casei scarii.

CIRCULATII SI ACCESE - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari:

cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica fie direct fie, in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei strazi private; de regula va exista un singur acces carosabil pentru o cladire, amplasat catre limita laterala a acesteia; in cazul unor grupari de cladiri, pozitionarea accesului si aleilor interioare se va stabili prin PUD;
se va asigura accesul pe parcela al autoutilitarelor pentru colectarea deseurilor menajere; acolo unde acest lucru nu este posibil se va asigura un spatiu de stationare astfel incat sa nu fie stanjenita circulatia publica.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari:

stationarea autovehiculelor va fi asigurata in afara spatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" si a RGU — Anexa nr. 5;
amenajarea de spatii de garare /parcare comune mai multor cladiri se va face conform PUZ; va fi incurajata amanjarea de spatii de parcare /garare subterane acolo unde terenul permite.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari:

Hmaxim admisibil este P+4, respectiv **15.0** metri

Inaltimea maxima admisibila este egala cu distanta dintre aliniamente; in cazul in care inaltimea depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament la o distante egala cu diferenta dintre acestea dar nu mai putin de **4.0** metri;
in cazul volumelor situate pe colt, la racordarea intre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul eel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente;
se poate depasi nivelul maxim admisibil cu un nivel, in intersectii sau in puncte capete de perspectiva numai dupa aprobarea PUZ sau pe baza unui PUD.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari:

se va urmari asigura unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice, intregrarea in particularitatile zonei si armonizarea cu vecinatatile imediate prin utilizarea de materiale durabile si de calitate; actiunile de reabilitare /renovare a fatadelor se vor aproba prin PUD.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari:

toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice: alimentare cu apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze, telefonie;
se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;
amenajarile exterioare vor asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reteaua de canalizare.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari:

Terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si circulatiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp. terenul amenajat ca spatii de joc, de odihna si gradini de fatada decorative va reprezenta eel putin 50% din suprafata totala a terenului;
Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese;
In orice operatiune efectuata pe un teren mai mare de 5000 mp. se va prevedea ca din aceste spatii minim 10% sa fie destinate folosintei in comun.

IMPREJMUIRI

Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiri din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.;
Imprejmuirile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim **1.80** m si un soclu opac de minim **0.30** m, partea superioara fiind realizata din materiale durabile; autorizarea imprejmuirilor se va face prin PUD.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ***(POT = mpAC/mp teren * 100)***

- **POT $_{maxim}$ = 30%**

Art. 15. 1 - Terasele acoperite si descoperite amenajate in spatiile de odihna si joc, garajele si alte spatii anexe nu se iau in considerare in calculul AC daca nu depasesc 10% din suprafata terenului aferent.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ***(CUT = mp ADC/mp teren)***

- CUT $_{maxim}$ = 1,5
Art. 16. 1 - Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul, demisolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC. Suprafetele mentionate la Art. 15.1 nu se iau in calcul daca reprezinta mai putin de 5% din total ADC.

ZRL 4AV- SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MICI (P+2–3E)– AMPLASATE PE TERENURI CU SUPRAFETE MICI

UTILIZARI ADMISE
Sunt admise urmatoarele utilizari:
- locuinte in proprietate privata;
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, spatii plantate, imprejmuiri, loc de joaca pentru copii, platforma gunoi;

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI
- spatii comerciale pentru produse cerute de aprovizionarea zilnica accesibile direct din circulatia publica.
- Patiserie, cofetarie, cafenea
- farmacii, spatii pentru servicii, cu acces separat de cel al locatarilor;
- se admite utilizarea unor incaperi din cadrul apartamentelor propuse pentru activitati necesare exercitarii de profesiuni liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din suprafata utila a acestora;

UTILIZARI INTERZISE
Se interzic urmatoarele categorii de activitati:
activitati productive; constructii provizorii de orice natura;
depozitare si comert cu ridicata sau de mic-gros;
depozitari de materiale refolosibile si platforme de precolectare a deseurilor urbane;
depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
autobaze, unitati de transport si statii de intretinere auto;
lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;
orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.
se interzice construirea unor locuinte colective mixate cu alte functiuni cu exceptia celor specificate la Art. 2;

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- Amplasamentul este considerat construibil avand o suprafata de 290 mp;
- Amplasamentul este accesibil din aleea carosabila propusa intre blocul PC1 si blocul B8 si are o deschidere la b-dul Aurel Vlaicu de 18.88 m

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Imobilul propus locuinte P+3E cu spatii comerciale la parter se va amplasa pe aliniamentul terenului la B-dul Aurel Vlaicu, pastrand actualul regim de aliniere al cladirii din B-dul Aurel Vlaicu nr. 41B .
- pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu depasesc **1.00** m de la alinierea spre strada si asigura o distanta de **4,00** m pe verticala, de la cota terenului amenajat;
- cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum **1.00** metru.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

-Cladirea propusa va avea o retragere de minim 8.80 m la nivelul parterului, fata de limita posterioara, ce va asigura o distanta de12.36 metri fata de balcoanele blocului PC1, respectiv de minim 13,67 metri fata de planul fatadei dinspre b-dul Aurel Vlaicu a blocului PC1;

- fata de aceasta retragere de la limita posterioara a terenului, etajele 1-3 ale imobilului propus vor putea iesi in consola cu maxim 1,20 metri.
- Imobilul P+3E propus se va amplasa pe limitele laterale ale lotului .
- fata de limita sudica a lotului nu este permisa realizarea de console.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- Prin lucrarile propuse va rezulta un singur corp de cladire cu regim de inlatime P+3E.

CIRCULATII SI ACCESE

- In scopul mentinerii actualei parcarii publice accesibila din banda 1 a b-dului, situata in fata imobilului din b-dul Aurel Vlaicu nr 41 C, se propune realizarea accesului carosabil printr-o alee carosabila de 3.5 m latime, localizata intre blocul PC1 si blocul B8;
- Alee carosabila propusa va fi destinata exclusiv locatarilor imobilului din B-dul A. Vlaicu nr. 41C si mijloacelor de interventie in situatii de urgentii : salvare, pompieri ;
- Alee carosabila propusa va fi amenajata pe cheltuiala beneficiarilor

STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- Stationarea autovehicolelor se poate realiza in interiorul parcelei pentru un numar de 6 autoturisme.
- Este interzisa stationarea autovehiculelor pe alee carosabila propusa.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- Inaltime maxima admisibila va fi P+3E. Inaltimea fiecarui nivel va prelua cotele actuale ale nivelului corespunzator al imobilului din B-dul Aurel Vlaicu nr. 41B de care se va alipi.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Aspectul cladirii va exprima functiunea, se va inscrie in caracterul zonei destinata locuintelor colective mici;
- Locuinta poate dispune de balcon realizat in consola peste drumul public la inaltimea la care se afla consola similara a imobilului din B-dul Aurel Vlaicu nr. 41B, fata de cota trotuarului;
- Locuinta va fi prevazuta cu acoperis tip terasa .

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Cladirea va fi racordata la retelele tehnico-edilitare publice;
- Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;
- Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reteaua de canalizare;
- Pentru instalatiile de apa si canal se vor prevedea galerii ranforsate ;

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Spatii plantate aferente obiectivului propus sunt :
  - o suprafata de 26.0 mp plantata cu gazon si mix de conifere ornamentale medii si joase (abies balsamea, cedrus deodora, Juniperus orizontalis-Andora Compact, Picea pungens-Pali);
  - o suprafata de dimensiuni 41,25 mp, aferenta parcarii amenajate cu dale inierbate (s dale = 82.5 mp);
  - o suprafata de 20 mp – in jardiniere pe terasa de deasupra etajului 3, (plante cu flori:muscate, petunii, fucsia, craite, crizanteme);

  TOTAL 87 MP = 30% din suprafata terenului .

IMPREJMUIRI

- Imobilul propus nu va fi imprejmuit spre strada, data fiind amplasarea sa pe aliniamentul terenului la B-dul Aurel Vlaicu si accesul pietonal direct din drumul public ;
- imprejmuirile pe laturile Sud-Est si Sud-Vest, vor avea inaltimea de maxim **1.80** m si un soclu opac de minim **0.30** m, partea superioara fiind realizata din materiale durabile si dublata cu gard viu;

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- POT existent = 0,0 **%** **P.O.T. maxim** = 45 %

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- CUT maxim pentru inaltimi P+3E = 1.80

Prevederile Regulamentului local de urbanism sunt in concordanta cu H.G. nr. 525/1996*) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism si cu propunerile documentatiilor urbanistice elaboratei anterior, avizate si aprobate.

ZRL 5 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+8 - 10 NIVELURI, SITUATE IN ANSAMBLURIPREPONDERENT REZIDENTIALE

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Noile cerinte ale locuitorilor, disfunctionalitatile existente si costurile mai ridicate de intretinere a acestor locuinte vor impune interventii corective pentru care va fi necesar sa se elaboreze PUZ-uri partiale avand urmatoarele obiective:
(1) ridicarea acestei categorii de locuinte la un standard ridicat sau chiar de lux;
(2) clarificarea diferentierii apartenentei terenurilor publice (circulatii publice, echipamente publice, spatii plantate publice, fasii de teren aferent retelelor edilitare publice etc) de cele care vor reveni in indiviziune proprietari lor (persoane fizice sau juridice), urmand a fi gestionate de catre asociatiile de locatari, sau diverse societati economice mixte;
eliminarea cauzelor disfunctionalitatilor si poluarilor care nemultumesc locuitorii;
refacerea amenajarilor exterioare si in special a spatiilor plantate si de joc pentru copii;
extinderea si completarea echipamentelor publice deficitare;
ameliorarea aspectului cladirilor si amenajarilor;
diminuarea insecuritatii prin delimitarea si marcarea /ingradirea spatiilor aferente locuintelor colective pe grupari de blocuri sau blocuri izolate;
introducerea unor rezolvari alternative civilizate la proliferarea abuziva a garajelor individuale.
adecvarea la situatia de localizare in zona de protectie a monumentelor de arhitectura.
Cladirile inalte situate in zonele de protectie se mentin in situatia actuala. Se considera inoportun ca in viitor sa se mai dispuna blocuri inalte de locuit in zonele protejate sau in alte zone ale orasului cu exceptia acelor amplasamente care vor fi stabilite prin studiul de altimetrie si silueta.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA
UTILIZARI ADMISE - sunt admise urmatoarele utilizari:
locuinte in proprietate particulara de standard mediu si ridicat;
amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje semi-ingropate si subterane, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, spatii pentru sport si loisir (eventual piscina descoperita), constructii pentru echiparea tehnica, imprejmuiri.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

se admite utilizarea spatiilor de la parterul cladirilor de locuit pentru functiuni comerciale, servicii si echipamente sociale cu conditia ca acestea sa nu aduca prejudicii si stanjeniri functiunii rezidentiale si sa nu atraga un trafic excedentar semnificativ pe strazile de categoria I si II;
se admit spatii pentru administrarea grupurilor de 30 - 60 apartamente proprietate privata, eventual aferent locuintei administratorului /portarului angajat permanent.

UTILIZARI INTERZISE

se interzice conversia locuintelor in alte functiuni; fac exceptie spatiile destinate exercitarii de profesiuni liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din suprafata utila a locuintei si numai cu acordul asociatiei de proprietari;
se interzice dispunerea locuintelor sociale in cladiri inalte; se interzic urmatoarele lucrari:
activitati comerciale de mare amploare si activitati productive;
constructii provizorii de orice natura;
comert cu ridicata, activitati de depozitare sau mic-gros;
depozitari de materiale refolosibile si platforme de precolectare a deseurilor urbane;
depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
autobaze, unitati de transport, statii de intretinere auto, statii PECO;
lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructii le invecinate;
orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

Nota: se recomanda elaborarea de PUZ pentru subzonele cu cladiri inalte in vederea stabilirii conditiilor de utilizare si reconversie functionala a parterului acestora, a delimitarii domeniului public al municipiului, al celui aflat in proprietatea privata a acestuia si a domeniului privat al asociatiilor de proprietari precum si a modului de organizare a spatiilor libere comune destinate parcarii /gararii, jocului si odihnei, colectarii deseurilor menajere, spatiilor plantate etc.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni) - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari

cladirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile se vor dispune de preferinta izolat si se vor retrage de la aliniament cu minim **5.0** metri pe strazile de categoria III si **10.0** metri pe cele de categoria II sau I, dar nu cu mai putin decat diferenta dintre inaltimea constructiilor si distanta dintre aliniamente;
Pentru noi constructii se va evita crearea de fronturi mai lungi de **50.0** m; fronturile mai lungi de **30.0** metri vor asigura treceri libere catre interiorul incintelor (acolo unde este posibil, asftel de treceri se vor realiza si la cladirile existente).

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Cladirile inalte vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta eel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul eel mai inalt fata de teren; aceasta distanta se poate reduce la jumatate daca segmentele de fatada care se opun nu au ferestre ale camerelor de locuit; la noile constructii se vor asigura obligatoriu, conditiile de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare (RGU /1995, OMS 536 /1997 etc.);

Retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi eel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul eel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de **10.0** metri.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Intre fatadele care spre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate in cazul in care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor si ale casei scarii.

CIRCULATII SI ACCESE

Cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica fie direct fie, in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei strazi private; de regula va exista un singur acces carosabil pentru o cladire, amplasat catre limita laterala a acesteia; in cazul unor grupari de cladiri, pozitionarea accesului si aleilor interioare se va stabili prin PUD;
Se va asigura accesul pe parcela al autoutilitarelor pentru colectarea deseurilor menajere; acolo unde acest lucru nu este posibil se va asigura un spatiu de stationare astfel incat sa nu fie stanjenita circulatia publica.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor va fi asigurata in afara spatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" si a RGU - Anexa nr. 5;
Amenajarea de spatii de garare /parcare comune mai multor cladiri se va face conform PUZ; va fi incurajata amanjarea de spatii de parcare /garare subterane acolo unde terenul permite.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR
Inaltimea maxima admisibila este P + 10 niveluri, respectiv H_{maxII1} = **33.0** m
in cazul in care inaltimea depaseste distanta dintre aliniamentele, cladirea se va retrage de la aliniament la o distanta egala cu diferenta dintre acestea dar nu mai putin de 4.0 metri;
In cazul volumelor situate pe colt, la racordarea intre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul eel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente;
Se poate depasi nivelul maxim admisibil cu maxim doua nivel, in intersectii sau in puncte capete de perspectiva numai dupa aprobarea PUZ sau pe baza unui PUD.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Se va urmari asigura unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice, intregrarea in particularitatile zonei si armonizarea cu vecinatatile imediate prin utilizarea de materiale durabile si de calitate; terasele vizibile de pe inaltimile inconjuratoare vor fi inverzite pe minim 70% din suprafata; actiunile de reabilitare /renovare a fatadelor se vor aproba prin PUD.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate constructii le vor fi racordate la retelele edilitare publice: alimentare cu apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze, telefonie;
Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV amenajarile exterioare vor asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reteaua de canalizare.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si circulatiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp: terenul amenajat ca spatii de joc, de odihna si gradini de fatada decorative va reprezenta eel putin 50% din suprafata totala a terenului;
In orice operatiune efectuata pe. un teren mai mare de 5000 mp. se va prevedea ca din aceste spatii minim 10% sa fie destinate folosintei in comun.

IMPREJMUIRI

Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiri din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.;
Imprejmuirile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim **1.80** m si un soclu opac de minim **0.30** m, partea superioara fund realizata din materiale durabile; autorizarea imprejmuirilor se va face prin PUD.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ***(POT = mp A C /mp teren * 100)***

POT $_{maxim}$ 25%

Art. 15. 1 - Terasele acoperite si descoperite amenajate in spatiile de odihna si joc, garajele si alte spatii anexe nu se iau in considerare in calculul AC daca nu depasesc 10% din suprafata terenului aferent.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ***(CUT = mp ADC /mp teren)***
CUT $_{maxim}$ 2.5

Art. 16. 1 - Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul, demisolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC. Suprafetele mentionate la Art. 15.1 nu se iau in calcul daca reprezinta mai putin de 10% din total ADC.
Art. 16. 2 - In cazul cladirilor care depasesc **H** maxim admisibil, CUT poate creste cu maxim **0.5** in conditii stabilite de CLMC pe baza prevederilor generale ale RLUMC sau a unor considerente de interes general determinate de importanta amplasamentului si de realizarea unei imagini de marca a localitatii.

Intocmit,

Arh. Camelia Rusu