

sc ARIA URBANĂ srl

Bd. Nicolae Grigorescu nr.5 bl.M4 ap.95  
CUI 33203257 J40/6177/2014  
ariaurbana.e@gmail.com 0721 458 136



# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**PUZ – ZONA REZIDENTIALA NORD-VEST**

**MUN. GIURGIU, JUDEȚ GIURGIU**

I.	DISPOZITII GENERALE.....	4
I.1.	ROLUL RLU.....	4
I.2.	BAZA LEGALA A ELABORARII .....	4
I.3.	DOMENIU DE APLICARE.....	4
I.3.1.	CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII .....	4
I.3.2.	CONDITII DE APLICARE.....	5
II.	REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....	5
II.1.	CONDITII GENERALE DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR .....	5
II.2.	CONDITII SPECIFICE URBANISTICE .....	5
II.2.1.1.	PARCELAREA.....	5
II.3.	REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII .....	6
II.3.1	AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT .....	6
II.3.2	AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE.....	6
II.4.	REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.....	7
II.5.	REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.....	7
II.6.	REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI PENTRU CONSTRUCȚII .....	8
II.7.	REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI	9
II.7.1.	PARCAJE .....	9
II.7.2.	SPATII VERZI .....	10
II.7.3.	IMPREJMUIRI.....	10
II.7.4.	ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR SI UNITATEA VIZUALA A IMAGINII ANSAMBLULUI.....	11
III.	PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA .....	12
III.1.	LM3 - ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE .....	14
III.2.	LI1 - ZONA MIXTA LOCUNTE COMERT .....	17
III.3.	IS - ZONA INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE, CULTE, EDUCATIEI .....	20
III.3.1	ISi1 – Invatamant prescolar .....	20

III.3.2 ISi1 – Invatamant gimnazial.....	23
III.3.3 IScu – Culte.....	26
III.3.4 ISs – Dispensar .....	29
III.4. V1 - ZONA SPATIILOR VEZI PLANTATE PUBLICE CU ACCES NELIMITAT.....	31
III.5. CC1 - ZONA CAI DE COMUNICATII.....	34
III.6. CC2 - ZONA CAI FERATE .....	37

## **I. DISPOZITII GENERALE**

---

### **I.1. ROLUL RLU**

Regulamentul local de urbanism (RLU) constituie una dintre piesele de bază în aplicarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ), acesta detaliind, prin prescripții (permisiuni și interdicții) reglementările din PUZ.

Prescripțiile cuprinse în PUZ sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe întreg teritoriul stabilit ca atare prin PUZ.

De asemenea, RLU constituie cadrul reglementator pentru implementarea etapizată a proiectelor, în decursul perioadei de valabilitate a P.U.Z.-ului.

Odată aprobat, împreună cu PUZ-ul, RLU-ul constituie act de autoritate al administrației publice locale.

### **I.2. BAZA LEGALA A ELABORARII**

La baza elaborării prezentului RLU aferent PUZ, stă *Regulamentul General de Urbanism*, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, republicat prin H.G.R. 855/2001 și modificat prin H.G. 490/2011, precum și *Ghidul privind metodologia de de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal* aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000

### **I.3. DOMENIU DE APLICARE**

Prezentul regulament se aplica teritoriului aferent PUZ in suprafata de 210,47 Ha identificarea se va face in baza PUZ-ului.

Situl se regaseste in extremitatea nordica a intavilanului localitatii si este marginit la est de Strada Gloriei, la Sud de Strada Drumul Serei, la Vest de Soseaua Balanoaiei iar la Nord de UAT Fratesti.

#### **I.3.1. CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII**

Prezentul regulament preia prevederi din RLU aferent Planul Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, aprobat prin HCL nr. 37/ 2011;

### **I.3.2. CONDITII DE APLICARE**

Regulamentul Local de Urbanism preia prevederi ale Regulamentului General de Urbanism și le detaliază.

Prezentul R.L.U. are caracter obligatoriu. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale și a altor studii speciale, cazuri specificate în textul regulamentului.

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

### **II.1. CONDITII GENERALE DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR**

Parcelatele sunt considerate direct construibile dacă respectă cumulativ următoareleconditii minimale:

- Acces carosabil la drum public
- Respecta prospectul si retragerile aferente unui drum reglementat
- Asigurarea accesului la energia electrică, la rețeaua de distribuție apă potabilă, la rețeaua de canalizare apă uzată menajeră și pluvială si evacuarea deseurilor menajere;

### **II.2. CONDITII SPECIFICE URBANISTICE**

#### **II.2.1.1. PARCELAREA**

Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi. Pentru simplificare, în prezentul regulament este considerata parcelare doar divizarea unui lot in mai mult de doua loturi iar pentru divizarea in doua loturi se utilizeaza denumirea de dezmembrare.

În cazurile dezmembrarilor/parcelărilor se vor avea în vedere cerințele 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 C.U.: încadrarea loturilor ce rezulta din dezmembrare în prevederile legale si în prevederile prezentului RLU iar la eliberarea A.C.: încadrarea în indicatorii urbanistici POT, CUT, Rhmax. în valorile admise prin prezentul RLU, pe toate loturile

rezultate, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.

## **II.3. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

### **II.3.1 AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Prin *aliniament* se înțelege, limita dintre proprietatea privată și domeniul public.

Prin *regim de aliniere* se înțelege alinierea reglementată a construcțiilor (retragerea construcțiilor față de aliniament). În prezentul PUZ regimul de aliniere este retras față de aliniament.

Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.

Retragerea minimă de la aliniament este de **4,00 m** pentru toate parcelele definite.

Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:

terasele, balcoanele sau bovindourile vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 0,9 m;

bovindourile, inclusiv balcoanele închise vor ocupa, în elevație, o suprafață maximă echivalentă cu 30% din suprafața fațadei.

La intersecția dintre străzi aliniamentul se obține prin racordarea printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 3.0 metri, în vederea asigurării triunghiului de vizibilitate.

### **II.3.2 AMPLASAREA FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE**

Distanța minimă dintre două clădiri principale (situată pe parcele diferite) este egală cu înălțimea la streasina/cornisa a celei mai înalte.

Retragerea minimă față de limitele laterale ale clădirii principale în zona de locuit este  $H/2$  dar nu mai puțin de 3,0 m. Prin derogare se admite reducerea distanței față de una dintre limitele laterale (de regulă cea amplasată spre punctual cardinal nefavorabil) până la 2,0 m în cazul zidurilor cu ferestre cu vedere și 0,60 m în cazul zidurilor fără ferestre.

Construcțiile principale se vor retrage cu minim 5,00m față de limita posterioară a parcelei

În cadrul unei parcele destinate locuirii se admite amplasarea unei singure clădiri principale și a maxim 3 anexe. Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în

interiorul aceleiași parcele este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

În cazul locuințelor și altor funcțiuni la amplasarea construcțiilor pe o parcelă este obligatorie respectarea condițiilor de însorire prevăzute în OMS 119/2014.

Picatura streasinei trebuie să cadă obligatoriu în curtea proprie; distanța între proiecția acoperisului (inclusiv jgheaburile) și împrejurimile spre vecini va fi de cel puțin 0,1 m și vor fi montate obligatoriu opritori de zapada.

## **II.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport este obligatorie.

Autorizarea executiei construcției se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la un drum public, sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărare contra incendiilor și protecție civilă.

În mod suplimentar se introduce obligativitatea parcarii și garării vehiculelor numai în interiorul proprietății și respectarea gabaritelor minime a cailor de acces rutier instituite prin Ordinele ministrului transporturilor nr.45 și nr.49 din 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită accesul mijloacelor de intervenție în situații de urgență.

## **II.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ**

Construcțiile trebuie racordate la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, în toate zonele din interiorul intravilanului existent.

Până la realizarea rețelelor publice de apă - canal în întreg orașul, în baza solicitărilor emise de entitățile avizatoare, se poate accepta o soluție individuală de alimentare cu apă și/sau canalizare, cu avizul autorităților sanitare și de mediu.

După extinderea rețelelor nu se va mai permite autorizarea de construcții fără racordare la rețelele menționate.

Reglementări aplicabile soluției provizorii de alimentare cu apă și canalizare:

- Ministria de epurare se poate amplasa la cel puțin 10 m de ferestrele oricărei camere de locuit din locuințele învecinate sau de orice put/fantana ;
- Putul de apă (fantana) se poate amplasa la minim 10 m de orice posibilă sursă de poluare iar "apa va fi utilizată în scop potabil numai cu aviz sanitar"

Alimentarea cu apă și canalizarea în sistem provizoriu, vor permite racordarea la rețelele publice de apă-canal după realizarea acestora

## II.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI PENTRU CONSTRUCȚII

Pentru Subzonele LM3 și LI1

Parcelele sunt considerate construibile direct dacă respectă următoarele condiții:

Front minim  $\geq 14,00$  m

Suprafata minima  $\geq 500,00$  mp

### LM3

POT  $\leq 40\%$

CUT  $\leq 1,20$

Rh<sub>max</sub>  $\leq P+2E$

H<sub>cor</sub>  $\leq 10,00$  m

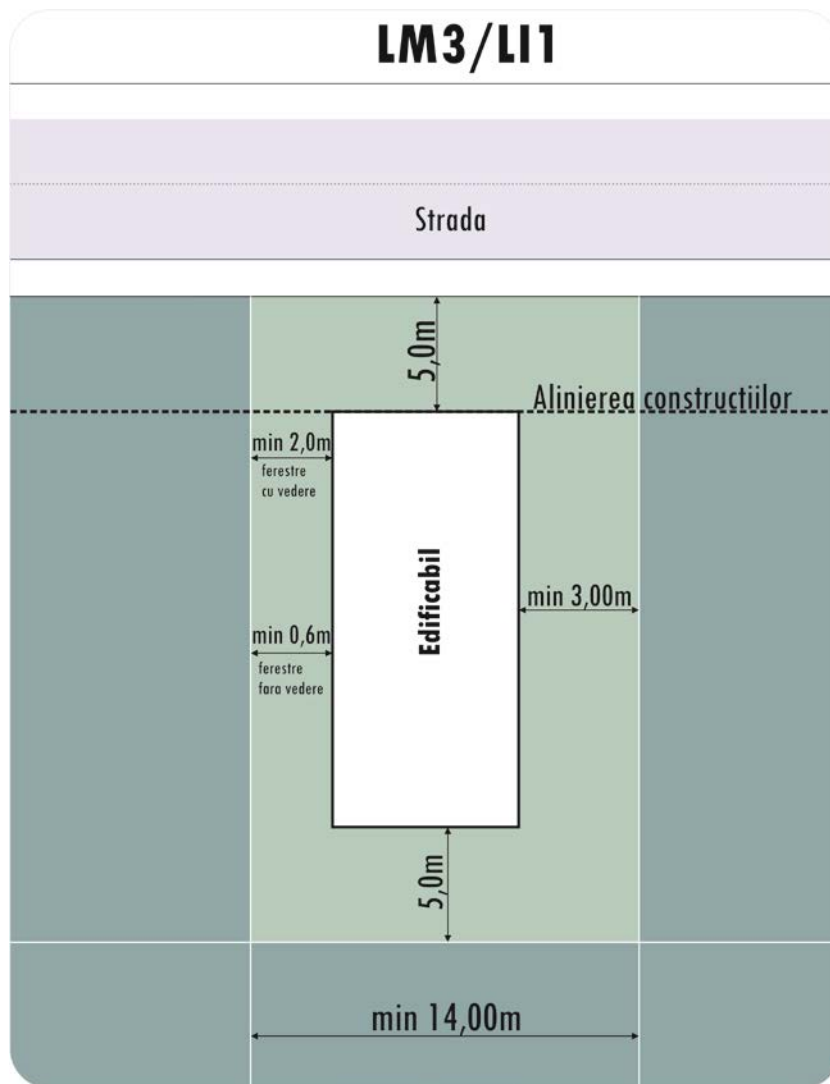
### LI1

POT  $\leq 40\%$

CUT  $\leq 1,60$

Rh<sub>max</sub>  $\leq P+3E$

H<sub>cor</sub>  $\leq 12,00$  m



Ilustrare parcela minima amplasare constructie principal



## **II.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

### **II.7.1.PARCAJE**

Pentru toate construcțiile noi parcare de reședință și spațiile de manevră aferente se va face în incinta proprie.

Parcajele amenajate pe domeniul public pot fi luate în considerare pentru locatari, vizitatori, angajați și clienți în raza de 100,00m.

Toate parcajele la sol vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurată de un gard viu de 1,20m înălțime;

Parcajele subterane nu pot depăși cu mai mult de 20% suprafața la sol a construcției.

Cerințe generale de spații de parcare specifice funcțiilor:

a) Pentru unități de alimentație publică va fi prevăzut câte un loc de parcare la 25 mp Scd - La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

b) Construcții de cult - Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de specificul și capacitatea obiectivului, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare. Norma orientativă: 1 loc parcare /10 persoane

c) Construcții culturale - Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:  
- pentru muzee și expoziții câte un loc de parcare la 50 mp spațiu de expunere;  
- pentru celelalte construcții cu destinație culturală (punct 1.5 din anexa 1 la RGU) un loc de parcare la 8 locuri în sală.

d) Construcții de învățământ - grădinițe și școli va fi prevăzut 1 loc de parcare la 4 cadre didactice plus 20% pentru vizitatori

e) Construcții de sănătate - pentru policlinici, dispensare medicale, cabinete medicale individuale câte un loc de parcare la 2 persoane angajate, cu un spor de 50% pentru vizitatori;

f) Construcții sportive - pentru săli de sport, săli de antrenament, popicării un loc de parcare la 5 locuri sau un loc la 25 mp suprafața construită desfășurată;

g) Construcții și amenajări de agrement  
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 5-10 de persoane, cu următoarele excepții:  
- Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 2 membri ai clubului.

h) Constructii de turism - Pentru toate categoriile de constructii de turism vor fi prevazute locuri de parcare, in functie de tipul de cladire si de categoria de confort, minim 6 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

i) Pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii - pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

## II.7.2.SPATII VERZI

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament. Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată. Proiectele pentru autorizarea lucrărilor de construire (D.T.A.C.) vor cuprinde în planul de situație poziția exactă, esența și circumferința trunchiului pentru arborii maturi existenți pe parcelă, inclusiv a celor propuși pentru tăiere, precum și poziția exactă și esența pentru arborii propuși spre plantare prin proiect. Prin arbori maturi se înțelege: arborii al căror trunchi, măsurat la 1 m deasupra solului, are o circumferință egală sau mai mare de 30 cm.

Se recomanda amenajarea peisagera a spatiilor plantate publice prin proiecte specifice. Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioara a incintei unde profilul drumului permite.

Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 m înălțime;

Pentru spatiile verzi de protectie se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special;

## II.7.3.IMPREJMUIRI

Gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea  $H_{max}=2,00$  m și  $H_{min}=1.50$  m înălțime din care soclul opac de  $h_{max} = 0.40$  m și pot fi dublate de gard viu;

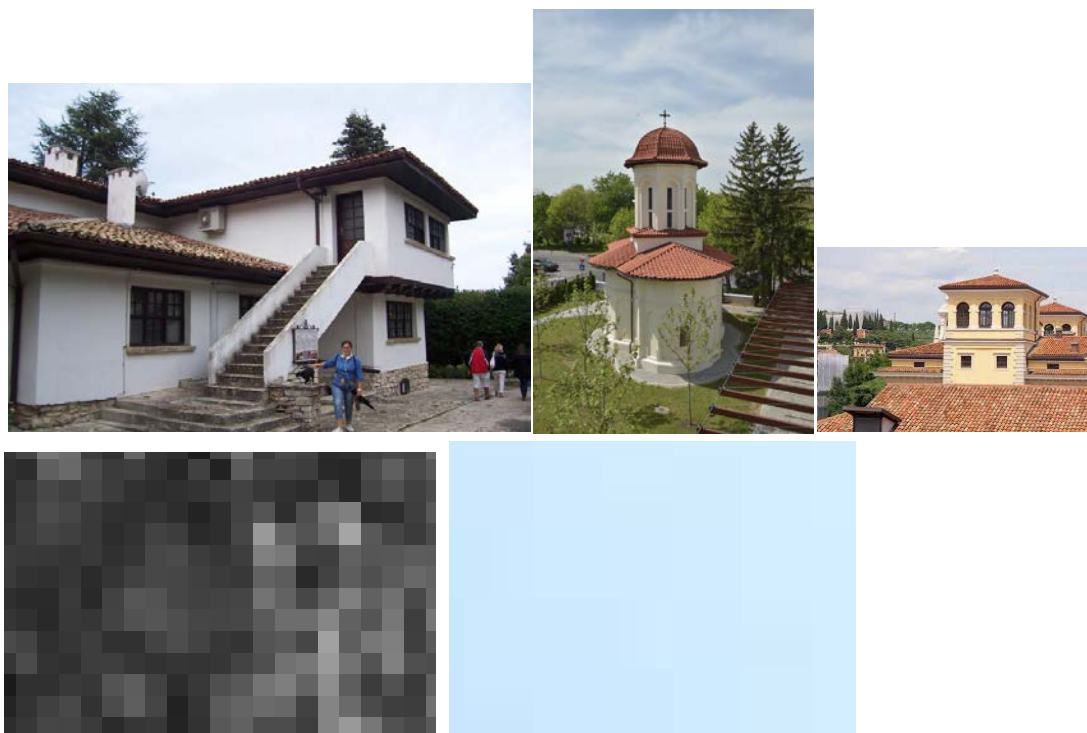
Gardurile spre limitele separative vor avea  $H_{min}=2.20m$  și  $H_{max}=2,50m$ , vor fi opace sau cu 1,00 m soclu opac iar restul transparent dublat de gard viu sau translucid. Este permisa adosarea anexelor – garaj, magazii la imprejmuirea opaca, cu conditia ca panta acoperisului sa fie orientata spre incinta proprie si sa nu depaseasca inaltimea gardului.

Se recomanda realizarea imprejmuirilor si a altor elemnete de sitematizare vertica in interiorul parcelei sau pe domeniul public din **piatra naturala masiva** sau lemn.

## II.7.4. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR SI UNITATEA VIZUALA A IMAGINII ANSAMBLULUI

*In vederea conturarii unei imagini urbane coerente si contextuale in avizarea proiectelor de autorizatie a constructiilor :*

- se vor folosi materiale de construcție utilizate durabile –piatra, lemnul si zidărie de cărămidă ;
- tencuielile vor fi de culoare alba sau in nuante apropiate albului, se recomanda tencuieli pe baza de var; sunt interzise tonurile puternice sau stridente;
- se recomanda ivelitori din tigla ceramic sau olane;
- tâmplăria ferestrelor, inchiderea teraselor, balcoanelor și ușile exterioare va fi din lemn de culoare naturala sau vopsite intr-o culoare in contrast cu albul tencuielii (verde, albastru sau derivate) ;



- se recomanda folosirea contrastului chromatic intre albul tencuieli si culoarea templariei;
- se recomanda utilizare de terase, foisiare, geamlacuri din lemn sau zidarie pe fatadele principale;
- se recomanda folosirea pietrei naturale locale in elemente constructive ale fatadei , teraselor, imprejmirilor si amenajarii terenului (ziduri de sprijin, pavari terase) cat si in elemente constructive ale drumurilor si amenajarilor publice;

### **III. PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

#### **DIVIZIUNEA TERENULUI IN ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:

funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;

regimul de construire (continuu, discontinuu);

înălțimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

Regulamentul este alcătuit pentru următoarele zone:

LM3 - ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE

LI1 - ZONA MIXTA LOCUINTE SI COMERT

IS - ZONA INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE, CULTE, EDUCATIE

V1 - ZONA SPATIILOR VEZI PLANTATE PUBLICE CU ACCES NELIMITAT

V2 - ZONA SPATII VERZI DE PROTECTIE

G1 - ZONA GOSPODARIE COMUNALA

CC1 - ZONA CAI DE COMUNICATII-CIRULATII CAROSABILE

CC2 - ZONA CAI FERATE

Fiecare dintre subzonele și unitățile de referință fac obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut:

## GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise;

Articolul 2- Utilizări admise cu condiționări;

Articolul 3 - Utilizări interzise;

### SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE și CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

Articolul 5 - amplasarea clădirilor față de aliniament

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

Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă;

Articolul 8 - Circulații și accese;

Articolul 9- Staționarea autovehiculelor;

Articolul 10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor;

Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor;

Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară;

Articolul 13 - Spații libere și spații plantate;

Articolul 14 - Împrejmuiri;

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT);

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT);

## **III.1. LM3 - ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE**

### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- locuinte individuale – ponderea minima de 75 %, cu sau fara spatii pentru profesii liberale;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale;
- gradinite, afterschool;
- spatii pentru ingrijire personala;
- gradinite, afterschool;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale;
- comert cu amanuntul;
- activitati manufacturiere nepoluante;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele;
- mobilier urban;
- spații libere pietonale;

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- se admit maxim 3 anexe ale locuințelor care nu produc dezagremente: garaj pentru maxim 3 autoturisme, magazie/sopron, bucatarie de vara, piscina, chiosc/filigorie si altele asemenea cu conditia respectarii POT-ului si gradului de ocupare maxime admise
- se admit cu autorizare directa cladiri destinate locuirii si functiunilor complementare locuirii ce ocupa maxim 150 mp in cadrul cladirii – - cabinete medicale individuale,, birouri de proiectare individuale, cabinete de avocatura, alte servicii profesionale si personale, ateliere pentru practicarea profesiunilor artistice si/sau liberale precum si cresa cu maxim 15 locuri, gradinita cu 2 grupe, afterschool pentru maxim 20 copii indiferent de suprafata ocupata.
- se admit acele utilizari (scopuri) publice care exced prevederile alineatelor precedente in baza unei documentatii de urbanism tip PUZ
  - se admite comertul cu amanuntul de proximitate in quantum de maxim de 25% din suprafata construita desfasurata dar nu mai mult de 100 mp (inclusiv depozitarea de marfa si ambalaje) cu autorizare directa
- se admit lacasuri de cult in baza unei documentatii de urbanism PUD Magazinele ce comercializeaza tigari si bauturi si alte produse interzise sau daunatoare minorilor se vor amplasa la minim 50 m de unitatile de invatamant.

- se admit platforme pentru amplasarea containerelor pentru colectarea selectiva a deseurilor pe amplasamente care nu stanjenesc circulatia auto si pietonala si sunt situate la minim 10 m de ferestrele locuintelor si altor imobile cu functiuni protejate potrivit HG 536/1997

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- orice unitati poluate sau generatoare de riscuri tehnologice
- activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi functiuni de productie, unele categorii de alimentatie publică, depozite de marfă, ateliere de reparatii etc.;
- curățătorii chimice;
- depozitare en-gros ;
- depozități de materiale re folosibile;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- statii de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spatiile publice si constructiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea si colectarea acestora;
- orice alte utilizari care nu sunt incluse la articolele 1 si 2;

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

Pentru parcele rezervate integral locuirii se admit dimensiunile si suprafetele minime de la capitolul II.6. **Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construcții**

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

- Retragerea minima de la aliniament este de **4,00 m** pentru toate parcelele definite.
- pentru alte prevederi a se vedea capitolul **II.3.1 Amplasarea față de aliniament**

### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare se va face in conditiile capitolului **II.3.2 Amplasarea față de limitele laterale si posterioare**

### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA**

- intre fatadele inspre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu inaltimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **4.0m**; distanta se poate reduce la jumătate, in cazul in care nici una dintre constructii

nu are pe fatadele respective camere de locuit sau destinate altor activități care necesita lumină naturală sau in cazuri stabilite prin PUZ.

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- parcela va avea asigurat minim un acces carosabil dintr-o circulație publica în mod direct sau, in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei strazi private;

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau in parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice;
- pentru numarul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi capitolul **2.7.1. Parcaje**

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR**

- înălțime maxima la cornisa admisibila 10,00m (P+2E );

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Se vor aplica prevederile generale inscrise la capitolul **II.7.4 Aspectul exterior al cladirilor si unitatea vizuala a imaginii ansamblului**

#### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- Este obligatoriu sa se asigure un sistem de colectare a deseurilor fie in interiorul cladirii fie pe platforme organizate; se recomanda gasirea de solutii pentru colectarea selectiva a deseurilor;
- este obligatorie amplasarea noilor retele in subteran;

#### **ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- Terenul liber ramas in afara circulatiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- se recomanda specii de arbori in context cu arhitectura constructiilor si natura terenului :
  - pini si alte conifere catre coama versantului si salcii a baza lacului;
- se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,0m inaltime si diametru tulpinii peste 15,00cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere;

#### **ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI**

- se recomanda separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1.50 m cu un soclu opac de cca. 0,30 m și o parte transparenta dublata de gard viu;



- spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.
- Pentru locuinte si alte functiuni decat cele de mai sus precum si pentru limite laterale si posterioare vezi capitolul **2.7.3. Împrejmuiri**;
- gardurile spre strada vor respecta inaltimea medie a imprejmuirilor adiacente (cu functiune similara) fara a depasi inaltimea maxima prevazuta la articolul **2.7.3. Împrejmuiri**;

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI** **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- POT maxim = 40 %;

### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)** **CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1,2 mp ADC /mp teren;**

## **III.2. LI1 - ZONA MIXTA LOCUNTE COMERT**

### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- locuinte individuale, si utilizari admise la **LM3**;

**Comerț en detail:** comerț alimentar având  $S_{com} < 400$  mp, comerț nealimentar având  $S_{com} < 400$  mp, magazin general sau supermarket cu  $S_{com} < 1500$  mp, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ținute speciale etc

**Alimentație publică:** restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, bar, club, discoteca, cantină etc

**Servicii cu acces public sau cu adresabilitate publică:** posturi radio/ tv, tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare profesională, centru afterschool, servicii poștale și de curierat (relații cu publicul), furnizare utilități (relații cu publicul), servicii CATV (relații cu publicul), agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, agenție matrimonială, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc), studio de body-piercing / tatuaje, curățătorie de haine, studio foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă, servicii funerare etc

**Servicii profesionale:** cabinet de medicină generală (medic de familie) cabinet de medicină de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă etc

**Servicii manufacturiere:** reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere etc

- Piata Agroalimentara
- Spații verzi amenajate
- Se admit amenajări pentru spații libere pietonale, pasaje pietonale, mobilier urban

## **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare
- Funcțiuni aferente infrastructurii de transport
- Funcțiuni de gospodărire comunală

## **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- orice unitati poluate sau generatoare de riscuri tehnologice
- activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi functiuni de productie, unele categorii de alimentatie publică, depozite de marfă, ateliere de reparatii etc.;
- curățătorii chimice;
- depozitare en-gros ;
- depozități de materiale re folosibile;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- statii de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spatiile publice si constructiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea si colectarea acestora;
- orice alte utilizari care nu sunt incluse la articolele 1 si 2;

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

Pentru parcele rezervate integral locuirii se admit dimensiunile si suprafetele minime de la capitolul II.6. **Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construcții**

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

- Retragerea minima de la aliniament este de **4,00 m** pentru toate parcelele definite.
- pentru alte prevederi a se vedea capitolul **II.3.1 Amplasarea față de aliniament**

### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare se va face in conditiile capitolului **II.3.2 Amplasarea față de limitele laterale si posterioare**

### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA**

- intre fatadele inspre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu inaltimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **4.0m**; distanta se poate reduce la jumătate, in cazul in care nici una dintre constructii nu are pe fatadele respective camere de locuit sau destinate altor activități care necesita lumină naturală sau in cazuri stabilite prin PUZ.

### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- parcela va avea asigurat minim un acces carosabil dintr-o circulație publica în mod direct sau, in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei strazi private;

### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau in parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice;
- pentru numarul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi capitolul **2.7.1. Parcaje**

### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR**

- înălțime maxima la cornisa admisibila 12,00m (P+3E );

### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Se vor aplica prevederile generale inscrise la capitolul **II.7.4 Aspectul exterior al cladirilor si unitatea vizuala a imaginii ansamblului**

### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- Este obligatoriu sa se asigure un sistem de colectare a deseurilor fie in interiorul cladirii fie pe platforme organizate; se recomanda gasirea de solutii pentru colectarea selectiva a deseurilor;
- este obligatorie amplasarea noilor retele in subteran;

### **ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- Terenul liber ramas in afara circulatiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- se recomanda specii de arbori in context cu arhitectura constructiilor si natura terenului :
  - pini si alte conifere catre coama versantului si salcii a baza lacului;

- se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,0m inaltime si diametru tulpinii peste 15,00cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere;

#### **ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI**

- se recomanda separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1.50 m cu un soclu opac de cca. 0,30 m și o parte transparenta dublata de gard viu;
- spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.
- Pentru locuinte si alte functiuni decat cele de mai sus precum si pentru limite laterale si posterioare vezi capitolul **2.7.3. Împrejmuiri**;
- gardurile spre strada vor respecta inaltimea medie a imprejmuirilor adiacente (cu functiune similara) fara a depasi inaltimea maxima prevazuta la articolul **2.7.3. Împrejmuiri**;

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI**

#### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- POT maxim = 40 %;

#### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

**CUT maxim pentru înălțimi P+3 = 1,6 mp ADC /mp teren;**

## **III.3. IS - ZONA INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE, CULTE, EDUCATIEI**

### **III.3.1 ISi1 – Invatamant prescolar**

#### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

##### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- Funcțiuni de învățământ prescolar - gradinite
- Spații verzi amenajate
- Se admit amenajări pentru spații libere pietonale, pasaje pietonale, mobilier urban
- Funcțiuni din domeniul cultural
- Funcțiuni de sănătate și asistență socială

## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare
- Funcțiuni de gospodărire comunală

## ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- orice alte utilizari care nu sunt incluse la articolele 1 si 2
- În incinta grădinițelor nu se admit spații comerciale
- amplasarea de unități care comercializează țigări, băuturi și alimente catalogate ca nerecomandate la mai puțin de 100 m de unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori
- amplasarea de localuri noi de alimentație publică care desfac băuturi alcoolice la mai puțin de 100 m de imobile (incinte) existente cu destinație lăcașuri de cult, spitale, unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori
- anexe ce produc dezagremente
- activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, unele categorii de alimentație publică, depozite de marfă, ateliere de reparatii etc.;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de **1000 mp**, cu un front la stradă de minim **20.00 metri**;

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Retragerea minima de la aliniament este de **5,00 m** pentru toate parcelele definite.
- pentru alte prevederi a se vedea capitolul **II.3.1 Amplasarea față de aliniament**

### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile publice se vor amplasa, de regula, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00 metri**; retragerile se vor putea reduce până la  $\frac{1}{4}$  din înaltime in baza unui PUD care va include desfasurari de fronturi si, in cazul in care sunt implicate functiuni protejate, si studiu de insorire.
- retragerea față de limita posterioara va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00 metri**;

### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA**

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **4.0m**; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 3,00 m în cazul în care nici una dintre construcții nu are orientată spre cealaltă încăperi cu condiții specifice de însorire

### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- parcela va avea asigurat minim un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private;

### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice;
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi capitolul **2.7.1. Parcaje**

### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- înălțime maximă la cornișă admisibilă **8,00** metri (P+1);

### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul **II.7.4 Aspectul exterior al clădirilor și unitatea vizuală a imaginii ansamblului**

### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- Este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor fie în interiorul clădirii fie pe platforme organizate; se recomandă găsirea de soluții pentru colectarea selectivă a deșeurilor;
- **este obligatorie amplasarea noilor rețele în subteran;**

### **ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- Terenul liber rămas în afara circulațiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- se recomandă amenajarea peisajera a spațiilor învecinate funcțiunilor de interes public
- se recomandă specii de arbori în context cu arhitectura construcțiilor și natura terenului :
  - pini și alte conifere către coama versantului și salcii a baza lacului;

#### **ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI**

- se recomanda separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1.50 m cu un soclu opac de cca. 0,30 m și o parte transparenta dublata de gard viu;
- Pentru locuinte si alte functiuni decat cele de mai sus precum si pentru limite laterale si posterioare vezi capitolul **2.7.3. Împrejmuiri**;

#### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI**

##### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- POT maxim = 35 %;

##### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

CUT maxim pentru înălțimi P+E = 0,70 mp ADC /mp teren;

### **III.3.2 ISi1 – Invatamant gimnazial**

#### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

##### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- Funcțiuni de invatamant gimnazial
- Spații verzi amenajate
- Se admit amenajări pentru spații libere pietonale, pasaje pietonale, mobilier urban
- Funcțiuni din domeniul cultural
- Funcțiuni de sănătate și asistență socială

##### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- in incintele unităților școlare se admit și se recomandă spații cu dublă funcționalitate (care pot deservi atât unitatea de învățământ cat și comunitatea): cantine, cluburi, biblioteci, săli de sport, terenuri de sport, bazine de înot etc, cu organizarea corespunzătoare a incintei
- In incinta unități de învățământ pentru minori (școli, licee, cantine, cămine, afterschool) se admit:
  - unități comerciale pentru comerț alimentar, care nu desfac produse interzise sau nerecomandate minorilor
  - unități de alimentație publică ce nu desfac produse interzise sau nerecomandate minorilor : bufet, cofetarie, patiserie etc
  - librării, papetării
- amplasarea unităților comerciale este condiționată de neinterferarea circuitului de aprovizionare și a activității de desfacere cu circuitul de învățământ
- Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare
- Funcțiuni de gospodărire comunală

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- orice alte utilizari care nu sunt incluse la articolele 1 si 2
- amplasarea de unități care comercializeaza tigări, băuturi și alimente catalogate ca nerecomandate la mai puțin de 100 m de unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori
- amplasarea de localuri noi de alimentație publică care desfac băuturi alcoolice la mai puțin de 100 m de imobile (incinte) existente cu destinatie lăcașuri de cult, spitale, unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori
- anexe ce produc dezagremente
- activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi functiuni de productie, unele categorii de alimentatie publică, depozite de marfă, ateliere de reparatii etc.;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spatiile publice si constructiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea si colectarea acestora;

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de **2000 mp**, cu un front la stradă de minim **50.00 metri**;

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

- Retragerea minima de la aliniament este de **5,00 m** pentru toate parcelele definite.
- pentru alte prevederi a se vedea capitolul **II.3.1 Amplasarea față de aliniament**

### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- cladirile publice se vor amplasa, de regula, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00 metri**; retragerile se vor putea reduce pana la  $\frac{1}{4}$  din inaltime in baza unui PUD care va include desfasurari de fronturi si, in cazul in care sunt implicate functiuni protejate, si studiu de insorire.
- retragerea față de limita posterioara va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00 metri**;

### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA**

- distanta minima dintre clădirile de pe aceeași parcela va fi egala cu înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **4.0m**; distanta se poate reduce la jumătate, dat nu mai puțin de 3,00 m in cazul in



care nici una dintre constructii nu are orientata spre cealalta incaperi cu conditii specifice de insorire

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- parcela va avea asigurat minim un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private;

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice;  
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi capitolul **2.7.1. Parcaje**

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- înălțime maximă la cornisa admisibilă **9,00** metri (P+2E);

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul **II.7.4 Aspectul exterior al clădirilor și unitatea vizuală a imaginii ansamblului**

#### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;  
Este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor fie în interiorul clădirii fie pe platforme organizate; se recomandă găsirea de soluții pentru colectarea selectivă a deșeurilor;  
- **este obligatorie amplasarea noilor rețele în subteran;**

#### **ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

-Terenul liber rămas în afara circulațiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;  
-se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;  
- se recomandă amenajarea peisajera a spațiilor învecinate funcțiunilor de interes public  
-se recomandă specii de arbori în context cu arhitectura construcțiilor și natura terenului :  
- pini și alte conifere către coama versantului și salcii a baza lacului;

#### **ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI**

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1.50 m cu un soclu opac de cca. 0,30 m și o parte transparentă dublată de gard viu;

- Pentru locuinte si alte functiuni decat cele de mai sus precum si pentru limite laterale si posterioare vezi capitolul **2.7.3. Împrejmuiri**;

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI** **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- POT maxim = 35 %;

### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)** **CUT maxim pentru înălțimi P+2E = 1,00 mp ADC /mp teren;**

## **III.3.3 IScu – Culte**

### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ** **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- Funcțiuni de cult
- Spații verzi amenajate
- Se admit amenajări pentru spații libere pietonale, pasaje pietonale, mobilier urban
- Funcțiuni din domeniul cultural
- Funcțiuni de sănătate și asistență socială

### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Locuire:
  - case parohiale și anexe
  - Servicii sociale de tip rezidențial organizate de culte
- Funcțiuni administrative de administrare a cultelor
- Funcțiuni de sănătate și asistență socială organizate de culte
- Funcțiuni de învățământ și cercetare organizate de culte
- Funcțiuni terțiare cu caracter intraurban – spații comerciale de mici dimensiuni (Scom. ≤ 100 mp) pentru vânzarea de materiale specifice
- Funcțiuni din domeniul cultural
- Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare
- Funcțiuni aferente infrastructurii de transport
- Amplasarea de localuri noi de alimentație publică care desfac bauturi alcoolice se va putea face numai la minim 100 m de imobile existente cu destinație lăcașuri de cult, spitale, unități de ocrotire sau de învățământ pentru minori

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- orice alte utilizari care nu sunt incluse la articolele 1 si 2
- activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi functiuni de productie, unele categorii de alimentatie publică, depozite de marfă, ateliere de reparatii etc.;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spatiile publice si constructiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea si colectarea acestora;

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de **1000 mp**, cu un front la stradă de minim **20.00 metri**;

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

- Retragerea minima de la aliniament este de **5,00 m** pentru toate parcelele definite.
- pentru alte prevederi a se vedea capitolul **II.3.1 Amplasarea față de aliniament**

### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- cladirile publice se vor amplasa, de regula, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **3.00 metri**; retragerile se vor putea reduce pana la  $\frac{1}{4}$  din inaltime in baza unui PUD care va include desfasurari de fronturi si, in cazul in care sunt implicate functiuni protejate, si studiu de insorire.
- retragerea față de limita posterioara va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00 metri**;

### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA**

Distanța minima dintre clădirile de pe aceeași parcela va fi egala cu  $\frac{1}{2}$  din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **4.0m**;

### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- parcela va avea asigurat minim un acces carosabil dintr-o circulație publica în mod direct sau, in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei strazi private;

### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau in parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice;
- pentru numarul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi capitolul **2.7.1. Parcaje**

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- înălțime maxima admisibila pentru locas de cult **12,00** metri ;
- pentru accente specific (turle,clopotnite) se admite depasirea inaltimei maxime;
- pentru alte constructii inaltime maxima admisibila este de **9,00** metri (P+2E);

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Se vor aplica prevederile generale inscrise la capitolul **II.7.4 Aspectul exterior al cladirilor si unitatea vizuala a imaginii ansamblului**

#### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- Este obligatoriu sa se asigure un sistem de colectare a deseurilor fie in interiorul cladirii fie pe platforme organizate; se recomanda gasirea de solutii pentru colectarea selectiva a deseurilor;
- **este obligatorie amplasarea noilor retele in subteran;**

#### **ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- Terenul liber ramas in afara circulatiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,0m inaltime si diametru tulpinii peste 15,00cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere;
- se recomanda amenajarea peisajera a spatiilor invecinate functiunilor de interes public
- se recomanda specii de arbori in context cu arhitectura constructiilor si natura terenului :
  - pini si alte conifere catre coama versantului si salcii a baza lacului;

#### **ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI**

- se recomanda separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1.50 m cu un soclu opac de cca. 0,30 m și o parte transparenta dublata de gard viu;
- Pentru locuinte si alte functiuni decat cele de mai sus precum si pentru limite laterale si posterioare vezi capitolul **2.7.3. Împrejmuiri;**

#### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

##### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- **POT maxim = 30 %;**

##### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- CUT maxim pentru înălțimi P+2E = 1,00 mp ADC /mp teren;**

### III.3.4 ISs – Dispensar

#### ECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Funcțiuni de sanatate si asistenta sociala
- Spații verzi amenajate
- Se admit amenajări pentru spații libere pietonale, pasaje pietonale, mobilier urban

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Funcțiuni terțiare cu caracter intraurban
- Funcțiuni din domeniul cultural
- Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare
- Funcțiuni aferente infrastructurii de transport

#### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- orice alte utilizari care nu sunt incluse la articolele 1 si 2
- activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi functiuni de productie, unele categorii de alimentatie publică, depozite de marfă, ateliere de reparatii etc.;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spatiile publice si constructiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea si colectarea acestora;

#### SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de **500 mp**, cu un front la stradă de minim **20.00 metri**;

#### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Retragerea minima de la aliniament este de **5,00 m** pentru toate parcelele definite.
- pentru alte prevederi a se vedea capitolul **II.3.1 Amplasarea față de aliniament**

#### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Bisericile ortodoxe se retrag, de regulă, cu minim **10,0 metri** de la limitele laterale și posterioare ale parcelei. Retrageri mai mici se pot stabili numai prin documentație de urbanism.
- cladirile conexe Bisericii se vor amplasa, retrase față de limitele laterale cu minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **3.00 metri**;

retragerile se vor putea reduce pana la  $\frac{1}{4}$  din inaltime in baza unui PUD care va include desfasurari de fronturi si, in cazul in care sunt implicate functiuni protejate, si studiu de insorire.

- retragerea fața de limita posterioara va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **3.00** metri;

#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA**

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu  $\frac{1}{2}$  din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **4.0m**;

Dacă una dintre clădiri este o biserică ortodoxă distanța minimă față de alte clădiri nu va fi mai mică de **5,0 m**;

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- parcela va avea asigurat minim un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private;

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice;
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi capitolul **2.7.1. Parcaje**

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR**

- înălțime maximă la cornișă admisibilă **6,00** metri (P+E);

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul **II.7.4 Aspectul exterior al clădirilor și unitatea vizuală a imaginii ansamblului**

#### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- Este obligatoriu să se asigure un sistem de colectare a deșeurilor fie în interiorul clădirii fie pe platforme organizate; se recomandă găsirea de soluții pentru colectarea selectivă a deșeurilor;
- **este obligatorie amplasarea noilor rețele în subteran;**

#### **ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- Terenul liber rămas în afara circulațiilor, trotuarelor, parcajelor se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0m înălțime și diametru tulpinii peste 15,00cm; în cazul tăierii

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

- se recomanda amenajarea peisajera a spatiilor invecinate functiunilor de interes public
- se recomanda specii de arbori in context cu arhitectura constructiilor si natura terenului :
  - pini si alte conifere catre coama versantului si salcii a baza lacului;

#### **ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI**

- se recomanda separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1.50 m cu un soclu opac de cca. 0,30 m și o parte transparenta dublata de gard viu;
- Pentru locuinte si alte functiuni decat cele de mai sus precum si pentru limite laterale si posterioare vezi capitolul **2.7.3. Împrejmuiri**;

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI**

#### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- POT maxim = 30 %;

#### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

CUT maxim pentru înălțimi P+E = 0,60 mp ADC /mp teren;

## **III.4. V1 - ZONA SPATIILOR VEZI PLANTATE PUBLICE CU ACCES NELIMITAT**

### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- dog-park;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici)
- clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații;
- Parcaje numai in exteriorul spatiului verde de folosinta publica, adiacent acestuia in vecinatatea acceselor ;

Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare  
Funcțiuni aferente infrastructurii de transport

Funcțiuni de gospodărire comunală

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- se interzice taierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;
- Orice fel de construcție în zonele de protecție ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare fără avizul/acordul/autorizația administratorului acestora (după caz).

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

*Aliniamentul* este cel reglementat, rezultat în urma realinierii parcelelor, pentru a se asigura prospectele corespunzătoare ale străzilor în conformitate cu planșa 3.1 - Reglementări urbanistice - Căi de comunicație

### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- se va asigura accesul direct dintr-o circulație publică;
- se va asigura accesul din circulațiile publice al aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale;
- este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;

### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara spațiului verde și în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate;
- pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi capitolul 2.7.1. Parcaje;



### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P niveluri;

### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- se recomandă folosirea pietrei naturale locale în elemente constructive ale teraselor, imprejmuirilor și amenajării terenului (ziduri de sprijin, pavari terase) cât și în elemente constructive ale drumurilor și amenajărilor publice;

- Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul **II.7.4 Aspectul exterior al clădirilor și unitatea vizuală a imaginii ansamblului**

### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- noile branșamente vor fi realizate îngropat;

### **ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- toate spațiile verzi se vor amenaja peisager

- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei unde profilul drumului permite

- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 m înălțime;

- se recomandă elaborarea unor studii privind amenajarea peisageră

Pentru spațiile verzi amenajate se recomandă specii de arbori în context cu arhitectura construcțiilor și natura terenului : - pini și alte conifere către coama versantului și salcii a baza lacului;

### **ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI**

Gardurile către domeniul public se vor realiza din vegetație de tip gard viu sau sub forma unor garduri, sau în urma unui studiu de amenajare peisageră,

Gardurile spre limitele separative vor avea înălțimi maxime de **2.50** metri și vor putea fi opace sau transparente cu soclu opac și dublură de gard viu.

Se recomandă ca în cazul spațiilor comerciale, de alimentație publică și a altor funcțiuni cu acces public să se utilizeze elemente simbolice de demarcație spre drumul public (gardulete decorative joase, gard viu, terasă ridicată cu maxim 15 cm deasupra nivelului trotuarului etc.

Gardurile spre limitele separative vor avea înălțimi maxime de **2.50** metri și vor putea fi opace sau transparente cu soclu opac și dublură de gard viu.

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- POT maxim = 10 %;

#### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

**CUT maxim pentru înălțimi P = 0,10 mp ADC /mp teren;**

### III.5. CC1 - ZONA CAI DE COMUNICATII

Incluce ansamblul rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier și sistemele de parcare/garare a autovehiculelor.

Străzile reglementate în cadrul PUZ-ului sunt:

- drumul național **DN5B-Soseaua Balanoaia** – profil popos conform PUG Giurgiu
- parțial **soseaua ocolitoare a localității** – profil propus conform proiect Varianta Ocolitoare Giurgiu
- **drumuri de categoria a III** - colectoare, care preiau fluxurile de trafic din zonele funcționale și le dirijează spre drumurile clasificate;

Profilele strazilor variaza între 54,00m - Ocolitoare Oras, 31,00m Soseaua Balanoaia, 14,00m și 12,00m profile strazi de deservire locala.

**Zonele de siguranță** sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantației rutiere sau altor scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, siguranței circulației ori protecției proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului și altele asemenea.

**Zonele de protecție** sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului.

**Zonele de siguranță și de protecție** în intravilan se stabilesc prin studii de circulație și prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului, cu avizul administratorului drumului.

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- căi de comunicație rutieră: străzi;
- lucrări de artă aferente căilor de comunicație rutieră;
- căi de circulație pietonală, refugii și treceri de pietoni;
- autogări și alte construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj și gabarit admis pe străzile din comuna, pentru transportul de călători și mărfuri, precum și serviciile anexe aferente;
- spații verzi amenajate – în general ca plantații de aliniament;
- rețele tehnico-edilitare subteran

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);

- realizarea sau amplasarea în zona drumului public a panourilor publicitare, a oricăror construcții, accesuri, amenajări sau instalații, în orice scop, fără a periclita siguranța circulației, este permisă pe baza autorizației de construire și doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului respectiv;
- depozitele și anexele vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie.
- amplasarea stațiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane prin servicii regulate se stabilește de către autoritățile administrației publice locale cu avizul administratorului drumului și al poliției rutiere;
- semnalizarea stațiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane în intravilan prin servicii regulate și amenajarea acestora se asigură de către consiliile locale;
- modificarea elementelor geometrice ale traseului, crearea de noi accesuri sau orice alte intervenții asupra drumului public se fac cu acordul administratorului drumului.
- Se admit reparații/modernizări ale rețelelor edilitare supraterane numai în măsura în care nu afectează calendarul de mutare a acestor rețele în subteran.

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- se interzice amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare, precum și amenajarea parcarilor în curbe și în intersecții pe suprafețele teren destinate asigurării vizibilității;
- se interzice obturarea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare, plantațiilor rutiere și a oricăror alte obstacole;
- pe drumurile publice sunt interzise:
  - competițiile sportive, fără avizul prealabil al administratorului drumului și al Poliției rutiere;
  - comerțul ambulant.
- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere a drumurilor la prospectele prevăzute în prezentul PUG;
- zona destinată circulației rutiere se constituie ca zona non-edificandi în care sunt interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spațiilor verzi, rețelelor edilitare, pe terenurile rezervate pentru:
  - modernizarea intersecțiilor;
  - realizarea spațiilor de parcare.
- indiferent de statutul juridic actual al lor, se interzic orice construcții sau amenajări cu caracter definitiv – altele decât cele pentru care au fost destinate terenurile cu excepția lucrărilor de rețele tehnico-edilitare care conformează proiectul sau/și de siguranța circulației. Execuția de lucrări cu caracter provizoriu poate fi permisă, numai pentru menținerea funcționalității actuale și cu menționarea în autorizație a duratei de existență a construcțiilor și amenajărilor, durată care nu poate depăși termenul planificat de autoritatea locală pentru începerea lucrărilor de modernizare.

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Nu este cazul

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

- Nu este cazul

### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- Nu este cazul

### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA**

- Nu este cazul

### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- în cazul străzilor cu transport în comun staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;  
- *pentru numărul minim obligatoriu de locuri de parcare vezi capitolul 2.7.1. Parcaje;*

### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- conform reglementarilor specific UTR din care fac parte

### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Se vor aplica prevederile generale înscrise la capitolul **II.7.4 Aspectul exterior al cladirilor si unitatea vizuala a imaginii ansamblului**

### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA**

- pe toate sectoarele de străzi se va asigura scurgerea apelor prin șanțuri sau rigole amenajate;  
- lucrările edilitare subterane se amplasează în afara amprizei, în afara zonei de siguranță a drumului public sau în galerii vizitabile. Construcția, repararea și întreținerea acestor lucrări în zona drumului public se fac cu aprobarea administratorului drumului și cu respectarea legislației în vigoare.  
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare.

### **ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- Se vor aplica prevederile generale inscrise la capitolul **II.7.2 Spatii verzi**

### **ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI**

- Nu este cazul

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- Nu este cazul

#### **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- Nu este cazul

## **III.6. CC2 - ZONA CAI FERATE**

Include Constructia Garii de Nord si zona platata in vecinatatea acesteia si parcajul aferent.

### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- lucrari de reparative , intretinere si modernizare a constructiei Garii
- transporturi feroviale
- lucrări de artă aferente căilor de comunicație rutieră;
- căi de circulație carosabila si pietonală ;
- rețele tehnico-edilitare subteran;

### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- traversari carosabile si pietonale a liniei de cale ferata se cu avizul administratorului drumului si Politiei rutiere
- amplasarea stațiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane prin servicii regulate se stabilește de către autoritățile administrației publice locale cu avizul administratorului drumului și al poliției rutiere;
- lucrari de reparatii/modernizari ale rețelilor edilitare subterane si supraterane cu avizul detinatorului de CF.

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

Orice fel de construcție în zonele de protecție ale drumurilor, căii ferate și rețelelor tehnico-edilitare fără avizul/acordul/autorizația administratorului acestora

Orice fel de construcție în zonele de siguranță ale drumurilor, căii ferate și rețelelor tehnico-edilitare altele decât cele permise expres în aceste zone potrivit legislației în vigoare, fara acordul/autorizatia expresa a administratorului acestora.

**SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**  
**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Nu este cazul

**ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

- Nu este cazul

**ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- Nu este cazul

**ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA**

- Nu este cazul

**ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- Nu este cazul

**ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Nu este cazul

**ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR**

- Nu este cazul

**ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Se vor aplica prevederile generale inscrise la capitolul **II.7.4 Aspectul exterior al cladirilor si unitatea vizuala a imaginii ansamblului**

**ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA**

- lucrari de reparatii/modernizari ale retelelor edilitare subterane si supraterane cu avizul detinatorului de CF.

**ARTICOLUL 13.- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- Nu este cazul

**ARTICOLUL 14.- ÎMPREJMUIRI**

- se aplica prescriptiile generale de la capitolul **II.7.3. Împrejmuiri;**

**SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- Nu este cazul

**ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- Nu este cazul

Intocmit,  
Radu Ștefan Andreescu

urb.