

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal (**PUZ**) este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabileste **modul in care pot fi ocupate terenurile, precum si amplasarea si conformarea constructiilor pe o suprafata bine delimitata, in acord cu prevederile legale.**

1.2. Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplica regulile si principiile generale de urbanism pe o suprafata de teren bine determinata, asigurand concilierea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatilor, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ " ZONA CENTRALA SANTANA " **constituie act de autoritate al administratiei publice locale**, instituit ca urmare a avizarii conform legii si a aprobarii sale de catre CLOS (Consiliul Local al Orasului Santana), prin Hotararea nr..... din/ 2014.

1.4. Daca prin prevederile unor documentatii de urbanism ulterioare PUZ (Planuri Urbanistice de Detaliu, alte Planuri Urbanistice Zonale) pentru parti componente ale zonei studiate se schimba conceptia care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal aprobat si implicit a RLU aferent , este necesara actualizarea PUZ.

1.5. **Aprobarea unor modificari ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ aprobat, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat - o si documentatia initiala.**

Nu se vor face interventii cu caracter modificator pe piesele desenate si in piesa scrisa din documentatia elaborata initial.

Hotararea de aprobare a PUD, PUZ va descrie in mod explicit modificarile aduse documentatiei de urbanism aprobate initial.

2. BAZA LEGALA A RLU AFERENT PUZ, CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII

2.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se elaboreaza in conformitate cu :

- Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 - 2000)aprobata cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000 ;
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului urbanistic general (MUNICIPII SI ORASE SUB 30.000 LOCUITORI - Volumul 2 -Regulament local de urbanism) aprobat prin Ord. MLPATnr. 13 N din 10.03.1999.
- Ordinul 839 / 2009 al MDRL pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50 / 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea 453/ 2001 - privind modificarea si completarea Legii nr. 50 /1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- Legea 401 /2003 pentru completarea si modificarea Legii 50 / 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- Legea 50/ 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii din 13.10.2004 (cu anexele 1 si 2);

- Legea privind protejarea monumentelor istorice (422 / 2001);
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu completarile ulterioare;
- Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismul nr. 350 /2001 cu modificarile ulterioare;
- Legea apelor nr. 107 din 25.09.1996, republicata ;
- Hotararea de Guvern nr. 101 din 03.04.1997 cu modificarile si completarile ulterioare pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara in jurul surselor de apa, si lucrarilor de captare, a constructiilor si instalatiilor de alimentare cu apa potabila ;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 536 din 23.06.1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei ;
- Legea privind protectia mediului 137 / 1995, republicata, OUG 195 / 2005 ;
- Ordonanta guvernului nr. 43 din 28.08.1997 privind regimul juridic al drumurilor ;
- Legea nr. 82 din 15.04.1998 pentru aprobarea Ordonantei Guvenului nr. 43 / 1997 privind regimul juridic al drumurilor ;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 44 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor privind protectia mediului ca urmare a impactului drum-mediului inconjurator ;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor ;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice ;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale ;
- Legea 575 / 2001 privind aprobarea PATN – sectiunea a V-a – zone de risc natural;
- Legea nr. 5 / 2000 privind aprobarea PATN – sectiunea a III –a – zone protejate;
- Legea 351 / 2001 privind aprobarea PATN – seciunea a IV – a – reseaua de localitati;
- Celelalte legi de aprobare a sectiunilor PATN, legislatia actuala complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului si Codul Civil ;
- Legislatia actuala complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului si Codul Civil ;
- PLANUL URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENTUL LOCAL AFERENT , pentru ORASUL SANTANA, JUDETUL ARAD aprobat de CLOS;

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

3.1. Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism aferent PUZ este format din :

3.1.1 Zona care face obiectul PUZ are suprafata de **13,98 ha**, are forma compusa si cuprinde teritoriul central al orasului Santana astfel :

- Nord : frontul adiacent strazii Mihai Viteazul
- Sud : frontal adiacent strazii Mihai Viteazul, frontul de locuinte din spatele Primariei ;
- Est : strada Zefirului si strada Campului (pana la intersectia cu strada Rodnei) ;
- Vest : strada Mihai Eminescu si strada Nicolae Balcescu.

3.2.1. Zona are o complexitate deosebita si cuprinde 4 (patru) zone functionale.

3.2.2. Pentru fiecare subzona functionala s-au stabilit reguli de construire si amenajari specifice pentru subzonele functionale.

3.3. Zonificarea functionala a orasului Santana s-a stabilit in functie de categoriile de activitati pe care le cuprinde localitatea, de traditie si de nevoile sale de

dezvoltare viitoare. Zonificarea functionala conform PUG aprobat este prezentata in plansa 3.1 aferenta.

3.4. Zona centrala a orasului Santana reprezinta UTR nr. 1 (unitate teritoriala de referinta) si a fost stabilita conform anumitor caracteristici si anume :

- functiunile dominante admise cu sau fara conditii;
- regimul de construire continuu sau discontinuu
- configuratia parcelarului si a constructiilor pe lot, POT, CUT.

3.5. UTR -ul este o reprezentare conventionala a unui teritoriu avand o functiune predominanta sau / si omogenitate functionala, fiind delimitat prin limite fizice existente in teren : strazi, ape, limite cadastrale.

4. CONDITII DE APLICARE AL RLU AFERENT PUZ

4.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ preia prevederile Regulamentului General de Urbanism si Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG aprobat si le detaliaza.

4.2. Prevederile prezentului regulament permit autorizarea directa cu exceptia derogarilor si situatiilor speciale in care se impune elaborarea PUD/PUZ, cazuri specificate in continuare la punctul 5.

5. DEROGARI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

5.1. Prin derogare se intelege modificarea conditiilor de construire: functiuni admise, regim de construire, inaltime maxima admisa, distante minime fata de limitele parcelei, POT, CUT.

5.2. Derogari de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai in urmatoarele situatii :

- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se inscriu in prevederile regulamentului;
- obiective cu destinatii semnificative pentru zona centrala a orasului Santana care pot sa apara si care sunt propuse pe amplasamente reprezentative in configuratia urbana locala sau generala a orasului;

5.3. Modalitatile de autorizare in cazul derogarilor sunt urmatoarele :

- modificarile POT, a distantelor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza unor studii de fezabilitate, studii de insorire (daca e cazul), proiecte tehnice, insotite de ilustrare de arhitectura, avizate si aprobate conform legii;
- modificarea uneia dintre conditiile stipulate in PUZ privind functiunile admise, regimul de construire, inaltimea maxima admisa, CUT si retragerea cladirilor fata de aliniament este posibila pe baza unor studii de fezabilitate si proiecte tehnice, elaborate si aprobate conform legii.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

6. REGULI DE BAZA CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

6.1. Schimbarea destinatiei terenurilor agricole din intravilan in vederea autorizarii constructiilor se realizeaza in conditiile art. 4. din Regulamentul General de Urbanism si a altor prevederi legale ce vor aparea ulterior elaborarii documentatiei ; destinatia acestor terenuri este prezentata in plansa nr. 3. REGLEMENTARI URBANISTICE –ZONIFICARE.

(1) Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament.

(2) De asemenea, autorizarea prevazuta la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rationala a terenurilor si pentru realizarea urmatoarelor obiective:

- completarea zonelor centrale, potrivit conditiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, avand prioritate institutiile publice, precum si serviciile de interes general;
- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico-edilitare;
- amplasarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico-edilitare aferente acestora in ansambluri compacte;

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

6.2. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile cu destinatie forestiera din extravilanul si intravilanul localitatii se supune prevederilor art. 5 din RGU si altor reglementari legale ce pot apare ulterior ;

6.3. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in vecinatatea amfiteatrului (de langa primarie) care prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural – conformare si amplasare goluri, raport plin – gol, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. – depreciaza valoarea peisajului si/sau afecteaza peisajul este interzisa.

6.4. Autorizarea executarii constructiilor in zonele de interes local, definite si delimitate in PUZ se va face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judetul Arad.

6.5. Autorizarea executarii lucrarilor de constructii, care au ca scop obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea in valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii.

7. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

7.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art. 10 din RGU.

ARTICOLUL 10 – Expunerea la riscuri naturale

7.2. Autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

- In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se inteleg: alunecari de teren, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, zone inundabile si altele asemenea, delimitate in detaliu in studiul de fundamentare „ RISCURI NATURALE ORAS SANTANA” care face parte integranta din PUG.

- Se admit constructii pe terenurile mentionate in art. 10, alin.2 din RGU, cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice (exploatarea corecta a scurgerii apelor pluviale - torenti, consolidari ale terenului, lucrari pentru combaterea eroziunii malurilor si a afluentilor acestora, plantatii pentru stabilizarea versantilor in cazul alunecarilor), aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, Inspectoratul Judetean de Aparare Civila, administratorii drumurilor si alte organisme interesate, dupa caz.

7.3. Nu exista zone afectate de riscuri naturale pe teritoriul administrativ al orasului Santana, respective zona centrala a orasului.

7.4. In zona studiata prin PUZ nu s-a identificat nici o zona afectata de scurgerea apelor meteorice. In situatia in care vor apare totusi riscuri de acest tip, in special datorita scurgerii necontrolate a apelor pluviale si a neantretinerii corecte a strazilor, utilizarea terenurilor se supune urmatoarelor reguli :

Utilizari permise cu conditii :

Orice fel de constructii si amenajari cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor siguranta in exploatare, igiena si sanatatea oamenilor. In zona respective de va interzice temporar construirea pana la eliminarea riscurilor.

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

7.6. Riscurile tehnologice sunt cele determinate de procese industriale care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, poluarea aerului, apei si solului. Fac exceptie de la prevederile art. 7.2 constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

7.7. Autorizarea executarii constructiilor care prin natura si destinatia lor pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

8. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

8.1. Reguli de amplasare fata de drumurile publice

8.1.1. Latimea zonei strazilor cuprinse in PUZ s-a stabilit in profilele transversale caracteristice prezentate in plansele 5.1. si 5.2. " Profile transversale " .

S-au stabilit patru profile transversale tip, astfel :

Tip 1a-1a : strada Mihai Viteazul (DJ 792 C);

Tip 1b-1b : strada Mihai Viteazul (DJ 792 C);

Tip 2a-2a : strada Muncii (DJ 791) ;

Tip 2b-2b : strada Muncii (DJ 791) ;

Tip 3-3 : strada Mihai Viteazul ;

Tip 4-4 : strada Mihai Viteazul si restul strazilor de deservire locala ;

8.1.2. Lucrarile autorizate in zona strazilor se vor realiza numai conform avizului organelor de specialitate ale administratiei publice locale si cu respectarea normelor tehnice de proiectare, constructie si exploatare, conform **Ordinelor nr.45/1998 si nr.50/1998** ale MT si **Ordonanta nr. 43/1997** privind regimul juridic al drumurilor.

8.2. Profilul transversal al strazilor, s-a stabilit in functie de clasa tehnica , de

categoria functionala si de elementele prevazute in ANEXA la Ordinul nr.50/1998 al MT si in ANEXA nr.1 la Ordinul nr.45/1998 al MT.

Se stabilesc urmatoarele elemente geometrice ale strazilor (vezi plansa 5.1 si plansa nr. 5.2):

- a. Strada Mihai Viteazul (DJ 792C) cu zona strazii de 22,0 – 26,0 m si profilul transversal tip 1a-1a : latimea partii carosabile 9,0 m, trotuare 1,50 - 6,0 m, parcaj de o parte a carosabilului ; distanta aliniament - aliniere este cuprinsa intre 6 si 8 m – profil asimetric;
- b. Strada Mihai Viteazul (DJ 792C) cu zona strazii de 40,0 – 43,0 m si profilul transversal tip 1b-1b : latimea partii carosabile 9,0 m, trotuare 2,0 - 7,0 m, parcaj de o parte a carosabilului; spatii verzi de ambele parti ;distanța aliniament - aliniere este cuprinsa intre 2 si 7 m – profil asimetric ;
- c. Strada Muncii (DJ 791) cu zona strazii de 31,0 – 34,0 m si profilul transversal tip 2a-2a : latimea partii carosabile 10,0 m, trotuare 3,0 m, spatii verzi de ambele parti de 7,0 – 10,0 m ; construit pe aliniament – profil simetric;
- d. Strada Muncii (DJ 791) cu zona strazii de 28,0 – 30,0 m si profilul transversal tip 2b-2b : latimea partii carosabile 10,0 m, trotuare 2,0 m, spatii verzi de ambele parti de 7,0 – 8,0 m ; distanta aliniament - aliniere este cuprinsa intre 0,0 – 7,0 m – profil asimetric ;
- e. Strada Mihai Viteazul cu zona strazii de 13,0,0 m si profilul transversal tip 3-3 : latimea partii carosabile 7,0 m, trotuare 2,0-3,0 m, spatii verzi pe o parte de 1,0 m ; construit pe aliniament – profil asimetric;
- f. Strada Mihai Viteazul cu zona strazii de 11,0 – 12,0 m si profilul transversal tip 4-4 : latimea partii carosabile 5,0 m, trotuare 2,0 m, spatii verzi pe o parte de 3,0 m ; distanta aliniament - aliniere este cuprinsa intre 0,0 – 7,0 m – profil asimetric ;

Profilul transversal pentru fiecare strada in parte se regaseste in plansa 3 – "REGLEMENTARI URBANISTICE" si in plansele nr. 5.1 si 5.2 – "PROFIL TRANSVERSAL".

8.3. Retrageri minime obligatorii fata de strazi

8.3.1. Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul strazilor

Fata de aliniamentul strazilor constructiile vor fi amplasate cu respectarea distantelor "ALINIERE – ALINIAMENT" stabilite in plansele nr. 5.1, 5.2 si in plansa nr. 3.1. – "REGULAMENT LOCAL DE URBANISM".

9. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

9.1. Reguli generale cu privire la asigurarea acceselor carosabile

a. Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii la reseaua publica de circulatie si transport reprezinta o conditie majora de configurare si amplasare a acestora.

b. Se vor asigura accese carosabile directe intre parcela si drumul public, sau cu un minim de servituti de trecere in conditiile specifice de amplasament, cu respectarea relatiilor si a gabaritelor functionale.

9.1.1. Asigurarea accesului autospecialelor de interventie pentru stingerea incendiilor (**alin.1**) , **art. 25** , HG 525 / 1996, se asigura prin intermediul strazilor existente in zona.**Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie** sunt de **3,80 m latime** si **4,20 m inaltime** in cazul curtilor interioare cu suprafete mai mari de 600 mp, inchise pe toate laturile de constructie situate la nivelul circulatiilor carosabile adiacente, ori la o diferenta de nivel mai mica de 0,50 m fata de aceste circulatii.

Pentru realizarea acceselor carosabile prevazute la **alin.(4) art.25** al RGU este necesara obtinerea **autorizatiei speciale** (de racordare) emisa de administratorul drumului public. Documentatia se prezinta pentru avizare tuturor factorilor (apa - canal , telefonie, electrica , telecomunicatii etc.) stabiliti prin lege.

- **Utilizari permise**

Constructiile ale caror accese carosabile (direct sau prin servitute), respecta normele de siguranta si fluenta a traficului, in conditiile avizului administratorului drumului.

- **Utilizari admise cu conditii**

Constructiile fara posibilitati de acces carosabil, la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale caror caracteristici tehnice nu permit interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, cu conditia obtinerii **avizului unitatii teritoriale de pompieri**, cf.prevederilor **alineatului (2) al art. 25** din RGU ;

- **Utilizari interzise**

Se interzice autorizarea constructiilor la care nu sunt asigurate accesese carosabile corespunzatoare , in conformitate cu prevederile legale ;

9.2. Reguli generale cu privire la asigurarea acceselor pietonale

Pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel trebuiesc prevazute accese pentru pietoni, concepute si realizate corespunzator caracteristicilor acestor constructii.

In aceste conditii, aplicarea **art.26** din HG 525/1996 - se va efectua cu urmatoarele prevederi privind modul de ocupare a terenurilor :

- **Utilizari permise**

Constructii si amenajari la care se asigura accese pietonale, precum si constructii de accese si cai pietonale ce reprezinta lucrari independente, amenajate si echipate in functie de marimea fluxului de pietoni care asigura deplasarea acestora in conditii de confort si de siguranta. Se vor avea in vedere si exigentele impuse de **circulatia persoanelor cu handicap**.

- **Utilizari admise cu conditii**

Accesese pietonale admise prin reglementari orare, de flux sau in functie de alte conditii in conformitate cu

Hotararea Consiliului Local al orasului Santana (pentru activitati comerciale, de alimentatie publica si prestari de servicii - compatibile cu zona);

- **Utilizari interzise**

Se interzice autorizarea constructiilor pentru care nu sunt prevazute accesese pietonale.

10. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

10.1. Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente.

Conform prevederilor **art. 27** din HG 525/1996, autorizarea executarii constructiilor este conditionata de posibilitatile de racordare de noi consumatori la retelele existente in urmatoarele conditii :

10.1.1. Daca retelele edilitare publice **au capacitati si grad de acoperire a zonei suficiente** pentru a permite racordarea de noi consumatori, autorizarea constructiilor este permisa cu respectarea celorlalte prevederi ale Regulamentului General de Urbanism. si cu prevederile RLU aferent PUG aprobat.

10.1.2. Daca retelele edilitare publice existente **nu au capacitati si grad de acoperire a zonei suficiente pentru racordarea de noi consumatori**, dar programele edilitare ale Consiliului Local prevad dezvoltarea acestora in etapa de perspectiva , se admite construirea de **locuinte individuale** in momentul in care intreaga zona este complet echipata din punct de vedere edilitar.

10.2. Realizarea de retele edilitare

10.2.1. Conform legislatiei in vigoare, retelele edilitare publice, **apartin domeniului public local** al orasului.

10.2.2. Indiferent de forma de finantare si de executare a retelelor edilitare,

realizarea acestora se face cu respectarea prevederilor Legii nr.10 /1995 privind calitatea in constructii, precum si a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrari specifice.

10.3. Conditii de amplasare a lucrarilor edilitare si a stalpilor pentru instalatii,se

va face in conformitate cu Normele tehnice cuprinse in Ordinul nr. 47/1998 al M.T. , astfel :

10.3.1. Conditii de amplasare a lucrarilor edilitare subterane in zona strazilor

a. Retelele si instalatiile tehnico - edilitare situate in ampriza drumurilor sunt :

- **instalatiile necesare functionarii drumurilor:**canalizare pluviala si drenajele, iluminatul public, semnalizarile luminoase rutiere, stalpii pentru telecomunicatii ;
- **instalatiile edilitare necesare functionarii** ansamblurilor de constructii de locuinte si dotari social-culturale, posturi de transformare, camine si aerisiri, hidranti, guri de scurgere.

a.1. Amplasarea retelelor edilitare subterane, se face de regula **in afara partii carosabile a strazilor**, indiferent de categoria acestora . Daca acest lucru nu este posibil din punct de vedere tehnic sau economic, retelele se pot amplasa si in partea carosabila , cu urmatoarea ordine de prioritate : canalizarea apelor pluviale, canalizarea apelor menajere, alimentarea cu apa, gaze naturale, telecomunicatii, alte retele ;
Conditiiile specifice de amplasare pe categorii de retele se stabilesc cf.Anexei nr. 1 la Ord. MT nr.47 / 1998.

a.2. Este interzisa montarea conductelor de distributie :

- in canale de orice fel , care comunica direct cu cladiri ;
- sub orice fel de constructii sau pe terenuri destinate constructiilor ;

10.3.2. Conditii de amplasare a stalpilor pentru instalatii in zona strazilor

a. Amplasarea instalatiilor in zona drumurilor trebuie sa respecte prevederile stabilite de regimul juridic al drumurilor (Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997privind regimul juridic al drumurilor.

10.4. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

10.4.1. Instalatiile si retelele publice sunt in proprietatea statului sau a orasului, dupa caz.

10.4.2. Lucrarile de racordare si bransare la retelele edilitare publice (apa, canalizare, gaze, energie electrica si telefonie) se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar si se executa in urma obtinerii avizului autoritatii administratiei publice si a gestionarilor serviciilor publice.

10.4.3. Avand in vedere importanta deosebita a retelei de cabluri telefonice proprietatea ROMTELECOM existenta in zona centrala a orasului Santana, se considera necesar ca pentru orice lucrare care se va propune in zona aceasta, Primaria sa impuna prin Certificatul de Urbanism eliberat, obtinerea avizului ROMTELECOM in baza unei documentatii tehnice intocmita de un proiectant de specialitate, conform Legii 50/1991.

10.4.4. Este interzisa folosirea informatiilor referitoare la instalatiile de telecomunicatii pentru alte scopuri decat cele pentru care au fost furnizate, ca si transmiterea lor unor terti.

5.3.Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica si a constructiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publica, se face in conditiile respectarii prevederilor articolului 12 din Regulamentul general de urbanism

10.5. Zone de protectie a lucrarilor edilitare pe baza normelor sanitare

Se instituie protectii pe baza normelor sanitare la urmatoarele obiective edilitare:

10.5.1. Sistemul de alimentare cu apa local .La intersectia conductelor de aductiune

cu canalele de apa uzata sau meteorica, conducta de apa se va amplasa deasupra celei de apa uzata si/sau meteorica , asigurandu-se o distanta intre ele de **minim. 0,40 m** pe verticala.

- Distanța pe orizontală dintre conducta de aducțiune și orice conducta de canalizare cu traseu paralel va fi de **minimum 3,0 m**
- Rețele de distribuție **3,0 m** ;

10.6. Sisteme de evacuare a apelor uzate (cf. Ordinului M.S. 536 / 1997) :

a. Îndepărtarea apelor uzate menajere se face numai prin rețeaua publică de canalizare a apelor uzate.

11. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

11.1. Parcelarea terenului în vederea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor articolului 30 din Regulamentul General de Urbanism.

Articolul 30 – Parcelarea

11.2. Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

11.3. Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate
- b) suprafața minimă a parcelei de 200 mp pentru clădirile înșiruite și respectiv de minimum 350 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

11.4. Actele vizând orice formă de împărțire a unei parcele situate în intravilan (deci destinată construirii), nu vor putea fi înregistrate și legalizate conform legii (la administrația financiară, cadastru, notar public) decât însoțite de Certificatul de Urbanism emis de autoritatea publică locală competentă.

11.5. Pentru suprafețele parcelate incluse în planuri urbanistice (PUZ și PUD) aprobate de Consiliul Local al orașului Santana, anterior apariției prezentului Regulament Local de Urbanism, pot fi acordate autorizații de construire cu condiția respectării prevederilor documentațiilor de urbanism specifice.

11.6. Este permisă divizarea unui lot în maximum trei parcele care să îndeplinească condițiile de constructibilitate; împărțirea lotului în minim 4 parcele distincte se va face în baza unui PUZ parcelare.

11.7. Condiții specifice de constructibilitate a parcelelor

11.7.1. Parcelele sunt considerate constructibile direct dacă respectă următoarele condiții:

11.7.2. Pentru inserții în parcelări existente se accepta front minim de **10,0 metri** în situația cuplării clădirilor.

11.7.3. Parcelele cu suprafața sub 150 mp pot deveni constructibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate.

11.7.4. Pentru parcelele cu o suprafață între 1500 mp. și 2000 mp și cu front la strada cu lungimea minima 15 m se admite a doua constructie pe parcela cu crearea unui drum de servitute.

11.7.5. Pentru parcela neconstruita amplasata la intersectia strazii Caprioarei si str. Mihai Viteazul (DJ 792 C), unde exista o fundatie se vor respecta reglementarile din documentatia PUD aprobata in anul 2007 ce a avut ca scop " Construire spatiu comercial S+P+1E".

11.7.6. In situatia in care prin divizarea ulterioara a parcelelor dimensiunile geometrice ale acestora sunt neconforme cu normele, au interdictie temporara de construire pana la aducerea acestora la conditii de constructibilitate conform legislatiei : art. 30 din RGU, alineatul (2) si (3).

11.7.7. Se admit si alte functiuni compatibile cu locuirea (comert, alimentatie publica, servicii,) in cladiri individuale sau inglobate in constructiile de locuit, cu conditia respectarii regulilor de construire impuse in Regulamentul Local de Urbanism pentru fiecare subzona functionala a zonelor rezidentiale.

11.7.8. Pentru suprafetele parcelate incluse in planuri urbanistice (PUZ si PUD) aprobate de Consiliul Local al orasului Santana, anterior aparitiei prezentului Regulament Local de Urbanism, pot fi acordate autorizatii de construire cu conditia respectarii prevederilor documentatiilor de urbanism specifice.

12. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

12.1. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si plantate

Autorizatia de construire va contine obligatia creerii de spatii verzi cu caracter public si /sau privat conform plansei nr. 3 " REGLEMENTARI URBANISTICE ", plansei nr. 3.1. " REGULAMENT LOCAL DE URBANISM ", cf. art. 34 din RGU si Anexei nr. 6 la RGU .

- La constructii de locuinte – vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2mp/locuitor.
- La constructiile administrative si financiar - bancare conformarea si dimensionarea spatiilor verzi, a plantatiilor cu rol decorativ nu vor fi mai mici de 15 % din suprafata parcelei.
- La constructiile culturale pentru toate categoriile vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de capacitatea si rolul constructiei, minimum 20 % din suprafata parcelei.
- La amenajarile sportive vor fi prevazute spatii verzi si plantate, minimum 30% din suprafata totala a terenului.
- La constructiile industriale vor fi prevazute spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie, in functie de categoria acestora, dar nu mai putin de 20% din suprafata totala a terenului.
- La constructiile de sanatate aliniamente simple sau duble cu rol de protectie si parc organizat de minimum 10 – 15 mp / bolnav.
- La constructiile de turism si agrement – minim 25 % din suprafata terenului aferent.
- La constructii comerciale – 5 % din suprafata totala a terenului.

12.1.2. Conditii de amplasare a pomilor in zona strazilor

a. Distanțele minime de plantare de-a lungul strazilor între arborii aceluiași rând vor fi în funcție de clasa tehnică a drumului și de forma de bază a coroanelor arborilor, astfel:

-pentru drumurile județene (strazile Mihai Viteazul - DJ 792C și strada Muncii - DJ 791), distanța minimă de plantare pentru specii cu coroana piramidala este de 15 m, iar pentru cele cu coroana sferică, ovală sau tubulară - de 20 m ;

- pentru drumurile locale - categoria V (care au rol de strazi principale la nivelul localitatilor), distanta minima de plantare pentru specii cu coroana piramidala este de 10 m, iar pentru cele cu coroana sferica, ovala sau tabulara - de 15 m ;
- b.** Se interzice plantarea pomilor in interiorul curbelor, indiferent de raza acestora.
- c.** Latimea fasilor verzi situate in profilul transversal al strazilor in functie de felul plantatiei, vor fi :
 - pentru plantatii de pomi intr-un sir : minimum 1,00 m ;
 - pentru plantatii de arbusti : minimum 0,75 - 1,00 m ;
 - pentru gazon si flori : minimum 0,75 - 1,00 m ;
- d.** Plantarea de noi arbori se face si in ochiuri patrute, amplasate pe trotuar, cu dimensiunile 1,00 m x 1,00 m, sau circular, cu diametrul de 1,00 m, care se recomanda sa fie acoperite cu gratare metalice sau din beton prefabricate sau, in spatiile verzi de mare avnvergura existente.
- e.** **Se interzice plantarea de arbori si arbusti** pe spatiile necirculabile in care sunt amplasate retele si instalatii edilitare subterane.
- f.** Distantele minime de la marginea partii carosabile la trunchiurile de arbori (arbusti), va fie de **minimum 1,00 m.**
- g.** Plantatiile de pe zonele verzi nu vor deranja iluminatul strazii si vizibilitatea la traversarile pentru pietoni.
- h.** Gardurile vii nu trebuie sa pericliteze siguranta circulatiei rutiere.
- i.** Curatarea plantatiilor in zona retelelor electrice se face prin taierea coroanelor arborilor, pastrandu - se forma de baza a acestora.

12.2. Reguli cu privire la imprejmuri

12.2.1. In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuri:

- a.** imprejmuri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- b.** imprejmuri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

12.2.2. Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior

- Imprejmuirile la aliniament intereseaza atat domeniul public cat si cel privat, prevederile de amplasare si conformarea lor putand fi stabilita prin regulamente ale administratiei publice locale.
- Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public datorita calitatii de participare la crearea peisajului rural, alaturi de constructiile pe care le protejeaza, sau a caror parcela o delimiteaza.
- Imprejmuirile amplasate pe limitele laterale si posterioara ale parcelei sunt realizate din ratiuni de delimitare si de protectie a proprietatii ; modalitatea de realizare a imprejmuirilor in vederea protectiei proprietatii private pentru evitarea intruziunilor, precum si relatiile de vecinatate, sunt reglementate de prevederile Codului Civil. Acestea se refera la zidurile despartitoare dintre constructiile cuplate sau insiruite, precum si la conditiile in care se realizeaza imprejmuirea gradinilor.
- Imprejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferinta transparente; exceptiile pot fi prezentate de functiunea cladirilor (obiective speciale etc), sau de modul traditional de realizare a imprejmuirilor.
- Imprejmuirile realizate pe limitele laterale si posterioara ale cladirii vor fi de preferinta opace, inaltimea minima considerata necesara pentru protectia proprietatii este de 2 metri.

- Imprejmuirile cu caracter temporar vor fi realizate din materiale suficient de rezistente si bine ancorate prevazute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei auto si pietonale si vor fi vopsite in culori distincte de ale mediului ambiant.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

13. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Zona care face obiectul PUZ reprezinta zona centrala a orasului Santana, asa cum a fost stabilita in PUG (U.T.R. nr. 1) si are o suprafata de **13,98 ha**.

In zona studiata sunt concentrate cele mai importante institutii administrative si sociale, culturale si comerciale si servicii cu profil specializat, amenajari variate de spatii verzi si pietonale, locuinte, constituind cadrul ambiental reprezentativ cel mai frecventat de locuitorii orasului SANTANA si de vizitatori.

13.a. Zona functionala este o categorie urbanistica si reprezinta un teritoriu pe care se desfasoara activitatile umane ce se pot inscrie intr-o functiune urbana principala si alte functiuni urbane secundare ; zonele functionale stabilite in Planul Urbanistic Zonal sunt puse in evidenta in plansa nr. 3.1.–« REGULAMENT LOCAL DE URBANISM» , care insoteste prezentul Regulament Local de Urbanism al Orasului Santana.

13.b. Subzonele functionale reprezinta subdiviziuni ale zonelor, avand functiuni specializate, caracteristici urbanistice similare posibil de circumscris acelasii reguli. Acestea sunt evidentiata, de asemenea in plansa nr.3.1 - "REGULAMENT LOCAL DE URBANISM ".

13.c. Unitatea Teritoriala de Referinta este suprafata conventionala de teren, omogena din punct de vedere functional, structural si al morfologiei urbane pentru care se pot stabili aceleasi conditii de constructibilitate.

13.1. Diviziunea terenului in zone si subzone functionale

13.1.1. Definirea unei anumite unitati teritoriale de referinta este determinata de trei parametri:

- (1) functiunile dominante admise ;
- (2) regimul de construire (continuu, discontinuu)
- (3) inaltimea maxima admisa;

13.1.2. Regulamentul este alcatuit pentru urmatoarele zone si subzone functionale :

IS ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL

- a** constructii administrative
- cu** constructii de cultura
- i** constructii de invatamant
- f** constructii financiar – bancare
- c** constructii comerciale, alimentatie publica
- ps** constructii pentru prestari servicii

M ZONA MIXTĂ - CONȚINÂND INSTITUȚII, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (SERVICII TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COLECTIVE ȘI PERSONALE, COMERȚ, HOTELURI, RESTAURANTE, RECREERE), ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE ȘI LOCUINȚE

M1 - subzona cu functiune mixta: **ISi, ISs, ISc, ISps, ISt, IScu** (prestari servicii, invatamant- gradinite, crese, after school private, turism, comert) si **L1** (locuire

individuala pe lot, in cladiri P,P+1,P+2 pana la 10,0 m) in - fronturile adiacente strazii Mihai Viteazul, latura de nord a zonei studiate;

- fronturile adiacente strazii de deservire locala din spatele primariei, regimul de construire discontinuu cu cladiri individuale pe lot cu regim mic de inaltime P, P+1,P+2 niveluri;

M2 - subzona cu functiune mixta: **ISa, ISf, ISc, ISps**, (administrative,financiar bancare,comert si alimentatie publica, prestari servicii) si **L2** (locuire colectiva, in cladiri cu mai de 2 niveluri, peste 10,0 m) ; regim de construire discontinuu in :
- fronturile adiacente strazii Mihai Viteazul(DJ 792C) , latura de nord-vest a zona studiate;

M3 - subzone cu functiune mixta: comert, servicii, turism, agrement, turn apa; regim de construire discontinuu cu preponderenta spatiilor plantate si regim de inaltime maxim P+2 niveluri;exceptie turnul de apa existent cu regim de inaltime H=12,0 m. Terenuri delimitate de strada Rodnei (DJ 792C) si strada Caprioarei, destructurat momentan; se propune construirea si amenajarea unui spatiu pentru alimentatie publica-hala piata ; tot aici se propune organizarea de activitati culturale, zile ale orasului in constructii izolate destinate acestui tip de activitati (provizorii – tip cort sau definitive – tip pensiune sau hotel);

V ZONA SPATIILOR VERZI

V1 - Subzona spatii verzi publice cu acces nelimitat (zonele de acces la amfiteatru; spatiile verzi din cuprinsul arterelor de circulatie indiferent de categoria acestora ; spatiile plantate din ansamblurile de blocuri existente ; scuaruri;);

V1a - Subzona spatii verzi publice cu acces nelimitat (terenuri de sport, amenajari cu rol de loisir)

CR ZONA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARILE AFERENTE

Cr – subzona aferenta circulatiei carosabile, parcaje

Cp – subzona aferenta exclusiv circulatiei pietonale – trotuare curente

Cpc – subzona aferenta amfiteatru, ocazional carosabil

TE ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICO – EDILITARE PROPUSE ;

Zona echipamentelor tehnico–edilitare (retele pentru alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu gaze, energie electrica, telecomunicatii, cablu TV, antene GSM, turn de apa, etc.);

IV. PREVEDERILE R.L.U. PE UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

14. CONTINUTUL REGULAMENTULUI

Pentru fiecare unitate functionala si subunitatile sale functionale, regulamentul cuprinde reglementari specifice, pe articole, grupate in trei capitole : generalitati, utilizare functionala, conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

14.1. IS - ZONA INSTITUTIILOR PUBLICE SI SERVICIILOR DE INTERES GENERAL

CAP. 1 GENERALITATI

14.1.1. Zone si subzone functionale :

IS Zona pentru institutii publice si servicii de interes general, cuprinde subzonele :

a constructii administrative: primarie

cu constructii de cultura: amfiteatru;

i constructii de invatamant: scoala generala Santana;

s constructii de sanatate: cabinete medicale, farmacie, directie sanitar veterinara;

f constructii financiare - CEC, oficiu postal BCR, BRD;

c constructii comerciale si de alimentatie publica: piata agroalimentara, spatii comerciale la parterul blocurilor, fronturi comerciale cu servicii specializate, restaurante, cofetarii, baruri;

ps constructii pentru prestari servicii: servicii profesionale, agentii diverse (imobiliare, asigurari) mici unitati productive (brutarie);

Aceste subzone cuprind toate parcelele ce apartin tipurilor de institutii publice si serviciilor de interes general in exclusivitate si /sau preponderent prezentate in plansa nr.3. - "REGLEMENTARI URBANISTICE " si in plansa nr. 3.1 – " REGULAMENT LOCAL DE URBANISM "; parcelele care au aceasta functiune, precum si cele care urmeaza sa primeasca aceste functiuni s-au explicat in cele doua planse prin culoarea rosie, culoare cu hasura rosie si simboluri ;

14.1.2. Functiuni dominante : **IS** - institutii publice si servicii de interes general in exclusivitate sau preponderent pe fiecare parcela in parte;

14.1.3. Functiuni complementare admise pe aceeasi parcela : **LM, LI, SP, TE, Cr, Cp, Cpc.**

CAP.2 UTILIZARE FUNCTIONALA

14.1.4. UTILIZARI ADMISE pe parcele si in cladiri :

14.1.4.1. Institutii, servicii si echipamente publice de nivel teritorial, orasenesc si local, cele enumerate la art.14.1.1. si altele de tip **IS** care pot sa mai apara in scopul imbunatatirii deservirii zonei (obiective noi – benzinarie, sala spectacol, hotel/pensiune; schimbari de destinatie; partiuri speciale care au incluse spatii pentru activitati liberale, amenajari exterioare, mobilier urban, monumente de for public).

14.1.4.2. Locuinte cu partiu obisnuit;

14.1.4.3. Locuinte cu partiu special care include spatii pentru profesii liberale;

14.1.4.4. Spatii verzi cu rol decorativ, de recreere si de protectie ;

14.1.4.5. Echipamente pentru igiena, salubritate - pre colectarea deseurilor;

14.1.4.6. Constructii aferente lucrarilor edilitare ;

14.1.4.7. Spatii pentru circulatie rutiera, parcaje la obiective publice, garaje;

14.1.4.8. Spatii pentru circulatie pietonala, pietecivice, folosinte publice partiale;

14.1.5. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI, ale terenurilor si cladirilor din zona IS

14.1.5.1. Cladirile vor avea la parterul orientat spre strada si spre traseele pietonale :

a. functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific si vor fi prevazute cu vitrine luminate noaptea; se recomanda ca activitatile in care accesul publicului nu este liber sa nu reprezinte mai mult de 30 % din

lungimea frontului (rosu) si sa nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri.

14.1.5.2. Se admite conversia in alte functiuni a locuintelor situate in cladiri existente cu conditia mentinerii ponderii locuintelor in proportie de minimum 30 % din totalul ariei desfasurate construite (ADC);

14.1.5.3. Se admite completarea cu cladiri comerciale in interspatiile dintre blocuri cu conditia sa se mentina accesele carosabile si trecerile pietonale necesare, vegetatia existenta si sa se respecte cerintele de protectie a cladirilor de locuit din imediata vecinatate.

14.1.5.4. Se admite completarea cu cladiri cu destinatia de comert, prestari servicii astfel :

- pe amplasamentul situat la intersectia strazii Mihai Viteazul (DJ 792C) cu strada Caprioarei se vor respecta prevederile si reglementarile din documentatia PUD aprobata in anul 2008 privind " Construire spatiu comercial S+P+1E" ;

- la frontul strazii Mihai Viteazul (DJ 792C), in fata fundatiei existente, se admite completarea cu o cladire comerciala/prestari servicii (benzinarie) cu obligatia obtinerii in prealabil a tuturor avizelor stabilite de administratia publica locala prin certificatul de urbanism, inclusiv avizul favorabil de la administratorul drumului;

- la frontul strazii Mihai Viteazul (DJ 792C), pe terenul deconstructurat – liber de langa sala de sport existent, se admite completarea cu o cladire prestari servicii (hotel / pensiune) cu obligatia obtinerii in prealabil a tuturor avizelor stabilite de administratia publica locala prin certificatul de urbanism, inclusiv avizul favorabil de la administratorul drumului si respectarea alinierii din planșa nr. 3.1. " Regulament Local de Urbanism " ;

14.1.6. UTILIZARI INTERZISE, ale terenurilor si cladirilor din zona IS

14.1.6.1. Se interzic urmatoarele utilizari :

a. Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

b. Constructii provizorii de orice natura care altereaza din punct de vedere estetic imaginea zonei ;

c. Disponerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul. Disponerea de materialelor publicitare in zona studiata, se va autoriza tinand cont de prevederile Legii nr. 185/2013 privind " amplasarea si autorizarea mijloacelor de publicitate " .

d. Depozitare en – gros;

e. Statii de intretinere auto cu capacitate peste 5 masini;

f. Curatatorii chimice;

g. Depozitari de materiale re folosibile;

h. Depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;

i. Activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;

j. Orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;

CAP.3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

14.1.6. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

14.1.6.1. In cazul constructiilor publice dispuse izolat, terenul minim este **1000 mp**, cu un front la strada de minim **25,0 metri**;

14.1.6.2. Pentru celelalte categorii functionale (locuinte, servicii, comert) se recomanda lotizarea terenului in parcele avand minim **500 mp** si un front la strada de minim **12 metri**

in cazul constructiilor insiruite si/ sau cuplate si de minim 18 m in cazul constructiilor independente; in functie de necesitati vor putea fi concesionate sau cumparate una sau mai multe parcele adiacente..

14.1.6.3. In situatiile in care nu se pot comasa parcele in zona parcelarului existent, suprafata minima a parcelei construibile este de minim 300 mp.

14.1.6.4. Terenul liber din zona destructurata situata la intersectia dintre strazile Mihai Viteazul (DJ 792C) si strada Caprioarei se va construi in limitele edificabilului stabilit in PUD aprobat; aceeasi regula se aplica si la parcela situata la vest de cea descrisa anterior, preluand retragerile minime necesare.

14.1.6.5. Constructiile si amenajarile pe parcelele din zona IS au autorizare directa prin prezenta documentatie PUZ, cu conditia respectarii conditiilor impuse pentru subzone functionala : POT, CUT, RMH.

14.1.7. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

14.1.7.1. Amplasarea constructiilor destinate institutiilor publice si serviciilor de interes general se va face conform Planei nr.3 - "REGLEMENTARI URBANISTICE " si plansei nr.3.1 – "REGULAMENT LOCAL DE URBANISM ".

14.1.7.2. In zonele delimitate in PUZ, construite se va mentine retragerea existenta raportata la aliniament.

14.1.7.3. Pentru constructiile noi, ce vor aparea, edificabilul va fi retras de la aliniament cu minim **3 – 10 metri**, in functie de caracterul strazii, de profilul activitatii si de normele existente (plansele 3.1).

14.1.7.4. La intersectia dintre strazi, aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi avand o lungime variabila in functie de categoria strazilor : **minim 6,0 m – maxim 12,0 m.**

14.1.8.AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform limitelor edificabilului indicat in plansa nr. 3.1 - " REGLEMENTARI URBANISTICE " si in plansa nr.3.1 – "REGULAMENT LOCAL DE URBANISM ".

14.1.8.1. Se va respecta caracterul zonei prin mentinerea retragerilor curente fata de limitele parcelelor.

14.1.8.2. Cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, retragerea fata de limitele laterale vor fi de minim jumătate din inaltimea la cornisa, dar nu mai puțin de **5,0 metri**, retragerea fata de limitele posterioare va fi de minim jumătate din inaltimea la cornisa, dar nu mai puțin de **6,0 metri**; se vor evita calcanele vizibile.

14.1.8.3. Se vor respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil si normelor de protectie contra incendiilor, (asigurarea accesului vehiculelor sau formatiilor mobile de pompieri la cel puțin o fatada vitrata), a normelor de insorire si iluminat natural, de protectie contra zgomotului si nocivitatilor.

Intre fatadele cu ferestre ale constructiilor situate pe aceeasi parcela se recomanda o distanta minima egala cu jumătate din inaltimea cladirii celei mai inalte masurata la cornisa, dar nu mai mica de **3,0 m** pentru asigurarea respectarii normelor de insorire si de prevenire a incendiilor.

Distanta minima admisa de Codul Civil intre fatadele cu ferestre si balcoane si limita proprietatii, ingradita sau nu, este de **2,0 m.**

14.1.9. Circulatii si accese

14.1.9.1. Parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim **4,0 metri** latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;

14.1.9.2. Este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicapat sau cu dificultati de deplasare.

14.1.10. Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiei publice;

14.1.10.1. In cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra la autorizare (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare , ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la o distanta de **maxim 250 m**.

14.1.10.2. Se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol sa se faca astfel incat sa permita ulterior, odata cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje subterane.

14.1.11. INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR

14.1.11.1. In zonele **IS** studiate : P + 2 E (pana la 10 m) ; numarul de niveluri suplimentare admise = 2, deci P + 3 E + M cu valoare de accent si pe baza PUZ avizat si aprobat conform legii.

14.1.11.2. Pentru inaltimei mai mari de P + 3 + M , se elaboreaza PUZ cu regulament aferent aprobat si avizat conform legii.

14.1.12. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

14.1.12.1. Se interzice modificarea aspectului cladirilor existente prin tratarea diferita a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare sau acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel.

14.1.12.2. Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta".

14.1.12.3. Pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale (strazile Mihai Viteazul si Muncii – DJ 792C si DJ791) pe baza prevederilor Legii nr. 185/2013 privind " Amplasarea si autorizarea mijloacelor de publicitate " .

14.1.13. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

14.1.13.2. Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico – edilitare publice.

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

14.1.13.4. Se va asigura evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor si din spatiile plantate cu gazon.

14.1.13.5. Se interzice dispunerea pe fatade a antenelor TV – satelit si a antenelor pentru telefonie mobila si dispunerea vizibila a cablurilor TV.

14.1.14. SPATII LIBERE SI PLANTATE

14.1.14.1. Se vor identifica, proteja si pastra in timpul executiei constructiilor arborii importanti existenti avand peste **4,00 metri** inaltime si diametrul tulpinii peste 15,00 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere indicate de Consiliul Local al orasului Santana;

14.1.14.2. In gradinile de fatada ale echipamentelor publice (institutii publice) minim **30 %** din suprafata va fi prevazuta cu plantatii joase / medii / inalte;

14.1.14.3. Terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme, circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat cu un arbore la fiecare **100 mp**;

14.1.14.4. Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare **5** locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de **1,0 m** inaltime;

14.1.15. IMPREJMUIRI

14.1.15.1. Se recomanda separarea spre strada a terenurilor institutiilor publice cu garduri transparente cu inaltimea de **2,0 metri** din care **0,60 metri** soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale si posterioare vor fi opace si vor avea inaltimea de maxim **2,20 metri**.

14.1.15.2. Spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafele etc.

14.1.1. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT) COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

14.1.16.1. In zonele construite existente conform plansei nr. 3.1. " REGULAMENT LOCAL DE URBANISM ";Se va pastra caracterul zonei.

14.1.16.2. Zona institutii publice si servicii de interes general in exclusivitate,
POTmax = 70 %, **CUT = 2,10**, **Nr. niveluri = 3** cu respectarea normelor specifice fiecarei dotari.

14.1.16.3. Zona preponderent comerciala, **POT maxim = 80 %**; **CUT = 2,4**, **Nr. niveluri = 3**;

14.1.16.4.Subzona predominant rezidentiala (parter comercial), **POT maxim = 45 %**, **CUT = 1,4**; **Nr. niv. = 3** ;

14.1.16.5. Subzona predominant constructii de invatamant, **POT maxim = 35 %**, **CUT = 1,4**; **Nr. niv. = 4** ;

14.2. M - ZONA MIXTA

Zona mixta cuprinde subzonele :

M1 - subzona cu functiune mixta: **ISi, ISs, ISc, ISps, ISt, IScu** (prestari servicii, invatamant- gradinite, crese, after school private, turism, comert) si **L1** (locuire individuala pe lot, in cladiri P,P+1,P+2 pana la 10,0 m) in - fronturile adiacente strazii Mihai Viteazul, latura de nord a zonei studiate

- fronturile adiacente strazii de deservire locala din spatele primariei, regimul de construire discontinuu cu cladiri individuale pe lot cu regim mic de inaltime P, P+1,P+ 2 niveluri;

M2 - subzona cu functiune mixta: **ISa, ISf, ISc, ISps**, (administrative,financiar bancare,comert si alimentatie publica, prestari servicii) si **L2** (locuire colectiva, in cladiri cu

mai de 2 niveluri, peste 10,0 m) ; regim de construire discontinuu in : fronturile adiacente strazii Mihai Viteazul(DJ 792C) , latura de nord-vest a zonei studiate

M3 - subzone cu functiune mixta: comert, servicii, turism, agrement, turn apa; regim de construire discontinuu cu preponderenta spatiilor plantate si regim de inaltime maxim P+2 niveluri;exceptie turnul de apa existent cu regim de inaltime H=12,0 m. Terenuri delimitate de

strada Rodnei (DJ 792C) si strada Caprioarei, destructurat momentan; se propune construirea si amenajarea unui spatiu pentru alimentatie publica – hala piata ;tot aici se propune organizarea de activitati culturale, zile ale orasului in constructii isolate destinate acestui tip de activitati (provizorii – tip cort sau definitive – tip pensiune sau hotel);

CAP. 1 GENERALITATI

Zona mixta se caracterizeaza printr-o mare flexibilitate in acceptarea diferitelor functiuni de interes general si public, formand in mod aproape continuu linearitati comerciale si de servicii de-a lungul axelor principale a orasului Santana (DJ 792 C si DJ 791) generatoare de structura urbana, cat si de-a lungul axelor secundare (strada Mihai Viteazul si strada din spatele primariei).In zona centrala, zona mixta contureaza mai puternic punctele de concentrare ale locuitorilor (agentii publice, servicii comerciale, servicii medicale, baruri, cafenele, sedii firme, activitati de mica productie). Sunt de asemenea, prezente segmente de linearitati formate din diverse echipamente publice, servicii de interes general si comert in zona centrala a orasului Santana.

De asemenea, se permite completarea fronturilor existente cu spații comerciale și servicii de interes general (**IS**), în lungul anumitor artere constituite – pe măsură ce apare un interes în acest sens -:

- (a) localizarea și gabaritul noilor inserții;
- (b) modul de asigurare a coerenței și calității imaginii urbane;
- (c) condițiile de asigurare a cerințelor funcționale, a celor de menținere a vegetației existente, a acceselor carosabile și pietonale către interiorul zonei;
- (d) modul de asigurare a intimității locuințelor din proximitate sunt cerințe la care trebuie să răspundă obligatoriu studiile de fezabilitate și/sau DTAC.

În toate zonele mixte, autorizarea se face după elaborarea documentației DTAC și respectarea condițiilor din prezentul RLU aferent PUZ.

Zona este constituită din instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, cafenele, restaurante, recreere), mici activități productive manufacturiere și locuințe.

CAP.2 UTILIZARE FUNCTIONALA

14.2.1. UTILIZARI ADMISE ale terenurilor și clădirilor din zona M :

- M1** - sunt admise următoarele utilizări :
- locuințe individuale și colective mici cu regim de înălțime P,P+1,P + 2 E în regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat) ;
 - instituții, servicii și echipamente publice de nivel teritorial și local (nivel de oras);
 - sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare și alte servicii profesionale;
 - servicii sociale, colective și personale;
 - sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
 - lăcașuri de cult;
 - comerț cu amănuntul;
 - activități manufacturiere;
 - depozitare mic-gros;
 - hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
 - restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
 - sport și recreere în spații acoperite;
 - parcaje la sol și/sau subsol;
 - spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
 - spații plantate - scuaruri;
 - locuințe cu partiu obișnuit cu caracter permanent și/sau nepermanent ;
 - locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
 - anexe ale locuințelor;
 - after school, grădinița, creșă (funcțiunile vor fi găzduite, de preferat, de către clădirile existente, prin restaurarea și reconversia funcțională a acestora);
 - activități industriale nepoluante.
- M2** - sunt admise următoarele utilizări :
- locuințe în proprietate privată;
 - construcții aferente echipării tehnice – edilitare;
 - amenajări aferente locuințelor : cai de acces carosabile și pietonale private, parcaje,

garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret,

imprejmuiri;

- institutii, servicii și echipamente publice de nivel teritorial si local (nivel de oras);
- sedii ale unor firme,agentii de turism, servicii pentru întreprinderi, proiectare si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele la parterul locuintelor colective, etc.;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;

M3 - sunt admise următoarele utilizări :

- constructii aferente echiparii tehnico – edilitare;
- institutii, servicii și echipamente publice de nivel teritorial si local (nivel de oras);
- sedii ale unor firme,agentii de turism, servicii pentru întreprinderi, proiectare si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- parcaje la sol si/sau subsol;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- lăcașuri de cult;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- evenimente culturale organizate de/sau impreuna cu administratia publica locala.

14.2.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI ale terenurilor si cladirilor din zona M

:

M1 + M2 - clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale :

- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de **100 metri** de servicii și echipamente publice și de biserici;
- în subzona M1 existenta se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre cladiri cu condiția să se mențină accesesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.

M3 - orice interventie in zona drumului judetean DJ 792C (str. Mihai Viteazul) se va face cu avizul gestionarului drumului si cu respectarea zonei de protectie si siguranta a drumurilor judetene, precum si cu obtinerea prealabila a tuturor avizelor/acordurilor stabilite prin certificatul de urbanism eliberat de administratia publica locala.

14.2.3. UTILIZĂRI INTERZISE ale terenurilor si cladirilor din zona M : M1+M2+M3

Funcțiuni interzise: institutii si servicii de dimensiuni mari, activități industriale si de depozitare cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, depozite de orice tip și dimensiune, construcții provizorii de tip chioșc;

- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

CAP.3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

14.2.4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

M1:

- se vor menține caracteristicile parcelarului din zona studiata; nu se comaseaza parcele;
- pentru principalele artere de circulatie (DJ 792C si DJ 791), in cazul constructiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la strada de 25,0 m;
- în cazul parcelarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de **500 mp**;
- pentru loturile de teren cu suprafete mari, pe care se doreste dezmembrarea in mai mult de 3 loturi, se va putea construi doar in urma elaborarii si aprobarii unei documentatii de urbanism PUZ conform Legii nr. 350/2001 modificata si completata prin Legea nr. 190/2013.
- terenul liber dintre construcțiile existente pe care se poate realiza inserția unor clădiri comerciale sau servicii cu caracter general, sau locuinte se va face tinand cont de aliniamentul spre spatiul public existent, de prevederile Codului Civil si regimul de inaltime din vecinatate.

M2: - se vor mentine caracteristicile parcelarului din zona M2;

M3:

- terenul liber adiacent la DJ 792C este construibil, cu respectarea retragerii edificabilului fata de spatial public conform zonei de protectie si siguranta in intravilan si conform avizelor/acordurilor din certificatul de urbanism eliberat de administratia publica locala.

14.2.5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT M1+M2 :

- se va respecta caracterul zonei prin menținerea tipului tradițional de raportare la aliniament

si prevederile plansei nr. 3.1. " REGULAMENT LOCAL DE URBANISM ";

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim **3-5 metri** sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente (în cazul în care o parcela este ocupata 100% cu functiune publica);

- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim de **6.00 metri** pe străzi de categoria a III-a.

- în cazul strazilor cu fronturi retrase de la aliniament se va respecta o retragere de minim **2,00 - 4,00 metri**.

M3: - cu respectarea zonei de protecție și siguranța a drumului județean în intravilan;

14.2.6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

M1+ M2 + M3 :

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00 metri**, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00 metri**;

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **5.00 metri**;

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **5.00 metri**;

- **în orice situație**, lucrările de construire vor respecta prevederile Codului Civil referitoare la **servitutea de vedere**, precum și **servitutea de picatura a streasinelor**, **art.615, C. Civil**.

Servitutea de vedere art. 611 – 614 C.Civil constă în interdicția de a deschide ferestre de vedere, balcoane etc. spre proprietatea învecinată, mai aproape de **2,0 m**. **Deschiderile pentru vedere pe fondul vecin pot fi făcute numai conform art.612 C. Civil, adică distanța minimă între zidul pe care se deschid aceste vederi și proprietatea vecină va fi de minim 2,0 m.**

Servitutea de streasina constă în obligația proprietarului de a face streasina casei sale, astfel încât apele din ploii să se scurgă pe terenul său sau în stradă, dar nu pe terenul vecinului.

- în subzona **M1** autorizarea este directă, cu excepția situațiilor în care administrația publică

nu are suficiente elemente și condiționează avizarea de elaborarea PUZ/PUD.

- în subzona **M1** autorizarea este directă, se cu excepția situațiilor în care se dezmembrează în mai mult de 3 loturi destinate locuințelor, autorizarea se face după PUZ și RLU conform legislației în vigoare.

- în subzona **M3**, autorizarea construirii pentru pensiuni turistice și pensiuni agroturistice se

face direct cu respectarea prevederilor prezentului regulament și a condițiilor impuse prin planșa nr. 3.1. « REGULAMENT LOCAL DE URBANISM ». Dacă se fac derogări de prevederile regulamentului privind : alinierea, POT, CUT, RHM, autorizarea se face după elaborarea, avizarea și aprobarea PUZ cu RLU aferent, conform legii ;

14.2.7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

M1+M2 - clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai

înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3.00** metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

14.2.8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

M1+M2+M3 - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4.00** metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una de proprietățile învecinate;

- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea **accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.**

14.2.9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

M1+M2+M3 - staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate într-o zonă adiacentă la o distanță de maxim **150** metri;

14.2.10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

M1 :- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; regim maxim de înaltime **P+2 niveluri**: Hmax.coama=**8,0 m**;
Hmax.cornisa= **10,0 m**.

M2 + M3 - regim maxim de înaltime **P+3+M niveluri**: Hmax.coama=**13,50 m**;
Hmax.cornisa= **15,0 m**.

14.2.10.1. În cazul în care se dorește realizarea unei construcții cu valoare de accent, conform PUZ cu RLU aferent.;

14.2.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

M1+M2+M3 - aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului natural și/sau antropoc, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "elegantă";

- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;

- nu se admit: beton aparent, pereti cortina, placaje ceramice din sticla sau materiale plastice, nu se admit culori stridente saturate ;

- elementele de mobilier urban vor respecta prestigiul zonei și arhitectura clădirilor ;

14.2.11. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

M1+ M2+M3 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă și se vor respecta regulile generale stabilite de acesta;

- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;

- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonia mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV în fronturile adiacente ale DJ 792C și DJ791;

14.2.12. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

M1+M2+M3 - se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4.00** metri înălțime și diametrul tulpinii peste **15.00** cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți **10** arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;

- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice (**IS**), minim **40%** din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;

- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare **4** locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de **1,20** metri înălțime;

14.2.13. ÎMPREJMUIRI.

M1+M2+M3 - se va respecta tipul traditional existent de împrejurări a zonei;

- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

- este obligatorie împrejurirea transparenta spre toate spatiile publice a institutiilor cu acces limitat pentru locuitori;

**14.2.14. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI
COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

M1 (locuinte individuale, comert) : **POT max. = 35%, CUT = 1,05, Nr. niv = 3.**

M2 (locuinte colective, comert) : **POT max. = 70%, CUT = 3,15, Nr. niv = 3,5.**

M3 : **POT max. = 70%, CUT = 3,15, Nr. niv = 3,5.**

14.3. V - ZONA SPAȚII VERZI PLANTATE, AGREMENT**CAP.1. GENERALITATI**

14.3.1. Caracterul zonei : cuprinde spatii verzi publice cu acces nelimitat si spatii plantate cu rol ambiental si de protectie.

Subzonele componente :

- **V1** – subzona spatii verzi publice cu acces nelimitat (zonele de acces la amfiteatru; spatiile verzi din cuprinsul arterelor de circulatie indiferent de categoria acestora ; spatiile plantate din ansamblurile de blocuri existente ; scuaruri);
- **V1a** – Subzona spatii verzi publice cu acces nelimitat (terenuri de sport, amenajari cu rol de loisir) ;

CAP.2 UTILIZARE FUNCTIONALA**14.3.2. UTILIZARI ADMISE**

V1 – sunt admise numai functiunile de spatiu plantat public constand in :

- spatii plantate;
- circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si accesul la activitatile permise;
- mobilier urban, amenajari pentru joc si odihna;
- grupuri sanitare;
- se mentin functiunile specifice si nu se admite nici un fel de interventie care sa deprecieze calitatea peisagistica a spatiului plantat sau sa afecteze in vreun fel arborii existenti;

V1a – sunt admise urmatoarele functiuni :

- spatii plantate cu rol de protectie si ambiental;

- circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si accesul la activitatile permise si pentru accesul pompierilor;
- constructii specifice (terenuri de sport, tribune, etc)proppuse in frontul sudic al strazii Mihai Viteazul;
- mobilier urban, amenajari pentru joc si odihna;
- adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere;
- parcaje;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

V1 , V1a:

- constructii si amenajari care depasesc 10% din suprafata spatiului plantat;

14.3.3. UTILIZARI INTERZISE

14.3.3.1. Se interzic orice interventii care contravin legislatiei de mediu in vigoare si depreciaza peisajul natural.

14.3.3.2. Se interzic orice schimbari ale functiunilor spatiilor verzi publice si specializate;

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

14.3.3.4. Nu se admit nici un fel de interventii care ar putea deprecia caracterul zonei , caracterizat prin spatii plantate ample adiacent arterelor de circulatie, cu precadere pe arterele principale : DJ 792C si DJ 791.

14.3.3.5. Este interzisa amplasarea de obiective si desfasurarea de activitati cu efecte daunatoare asupra vegetatiei si amenajarilor in toata zona studiata.

14.3.3.6. Se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale; se interzice initierea oricarei operatiuni de igienizare asupra arborilor fara avizul de mediu si fara asistenta de specialitate din domeniul silviculturii.

CAP.3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

14.3.4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- **V1** - Conform studiilor de specialitate avizate conform legii

- **V1a** – Conform studiilor de fezabilitate si proiectelor tehnice, avizate conform legii;

14.3.5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Conform studiilor de specialitate, studiilor de fezabilitate, proiectelor tehnice avizate conform legii.

14.3.6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform studiilor de specialitate, studiilor de fezabilitate, proiectelor tehnice avizate conform legii.

14.3.7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Conform studiilor de specialitate, studiilor de fezabilitate, proiectelor tehnice avizate conform legii.

14.3.8. CIRCULATII SI ACCESE

14.3.8.1. Pentru toate subzonele conform studiilor si proiectelor de specialitate.

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

14.3.9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

14.3.9.1. Parcajelor se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice conform normelor specifice si proiectelor de specialitate legal aprobate.

14.3.10. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Cu exceptia instalatiilor, inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi P + 1 niveluri (sub coroana arborilor);

14.3.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

14.3.11.1. Conform studiilor si proiectelor de specialitate;

14.3.11.2. Se recomanda adecvarea arhitecturii cladirilor la caracterul diferitelor categorii de spatii plantate.

14.3.12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

14.3.12.1. Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

14.3.12.2. In subzonele **V1** si **V1a** se vor asigura colectarea apelor uzate, telefonie fixa si iluminat public conform cerintelor functionale ale fiecarei categorii de spatiu plantat in care este admis accesul publicului.

14.3.12.1. **V1** si **V1a** - se recomanda crearea de sisteme de colectare a apelor meteorice in bazine decorative pentru a fi utilizate pentru intretinerea spatiilor plantate.

14.3.13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

14.3.13.1. Plantatiile inalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spatii plantate;

14.3.13.2. Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel putin un arbore la patru locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de **1,20** metri inaltime.

14.3.13.3. Se recomanda, din considerente ecologice si de economisire a cheltuielilor de intretinere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate conditiilor climatice, cu exceptia segmentelor decorative cu caracter special din zona amfiteatrului, sediului primariei.

14.3.14. IMPREJMUIRI

14.3.14.1. La Primarie – imprejmuire transparenta dublata de gard viu, sau numai gard viu.

14.3.14.2. La spatiile comerciale, prestari servicii - se recomanda imprejmuire transparenta cu inaltimea de maxim **2,0** metri inaltime, din care un soclu opac de **0,60** metri , dublata de gard viu.

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

14.3.15. INDICI MAXIMI DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

14.3.15.1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) SI COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- In zona terenurilor de sport – POT cu constructii, platforme, circulatii ocazional carosabile, pietonale = max **15 %**

- In zona blocurilor ptr amenajarea de locuri de joaca, spatii de recreere – POT cu constructii, circulatii, platforme = maxim **5 %**.

-In zona constructiilor sportive – POT 70%

14.3.15.2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENURILOR (CUT)

- In zona terenurilor de sport – CUT maxim 0,2 mp.ADC / mp de teren;

- In zona blocurilor ptr amenajarea de locuri de joaca, spatii de recreere – CUT maxim conform normelor specifice in vigoare.

-In zona constructiilor sportive – CUT 1,4%

14.4. Cr,p,pc - ZONA PENTRU CIRCULATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE

CAP.1 GENERALITATI

Subzonele componente :

Cr – subzona aferenta circulatiei carosabile, parcaje

Cp – subzona aferenta exclusiv circulatiei pietonale – trotuare curente

Cpc – subzona aferenta amfiteatru, ocazional carosabil

14.4.1. Functiuni dominante : cai de comunicatie rutiera si constructii aferente, circulatia pietonala (trotuare curente), circulatie pietonala exclusiv si/sau ocazional carosabila ;

14.4.2. Functiuni complementare admise : nu sunt functiuni complementare admise in zona circulatiei rutiere

14.4.2.bis. Functiunile interzise sunt toate functiunile care nu sunt destinate direct functiunilor dominante;

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;

- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:

- lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse,;

- modernizarea intersecțiilor;

- realizarea spațiilor de parcare;

- se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră, : depozități de materiale,

piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;

- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări: construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impietează asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului sau prezintă riscuri de accidente; panouri independente de reclamă publicitară.

- se interzice comercializarea en-detail a produselor care pot fi transportate la domiciliu cu automobilul propriu sau cu taxi.

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

14.4.3. UTILIZARI ADMISE sunt urmatoarele :

14.4.3.1. Circulatie rutiera (strazi, intersectii), trotuare pentru circulatia pietonala, pietonale majore exclusiv si /sau ocazional carosabile, plantatii decorative si de protectie, indicatoare rutiere, retele tehnico - edilitare subterane si aeriene ; lucrari de arta, mobilier urban; statii de calatori.

14.4.4. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI :

14.4.4.1. In zonele expuse la riscuri antropice (terenurile supuse servitutii de utilitate publica - protectia retelelor tehnico – edilitare);

14.4.4.2. In zona de protectie a drumurilor publice, toate constructiile si amenajarile, cu conditia respectarii prescriptiilor tehnice si reglementarilor urbanistice (profilele tip stabilite in PUZ), in conditiile stabilite de Ordonanta Guvernului nr. 43/1997, cu avizele conforme stabilite de legislatia in vigoare ;

14.4.4.3. Pentru toate constructiile, instalatiile si amenajarile aferente drumurilor clasificate (strazile care se suprapun cu drumurile judetene principale DJ 792C si DJ 791) se vor obtine avizele de la institutiile de specialitate care gestioneaza respectivele cai de comunicatie.

Pentru lucrarile de modernizare a cailor de comunicatie existente si a intersectiilor se va avea in vedere scurgerea apelor pluviale ;

14.4.4.4. Spatiile de parcare se vor dimensiona si amplasa conform prevederilor din :

- RGU – art. 33 si Anexa nr. 5;

- normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane – Indicativ P 132 – 93;

- parcajele publice propuse in PUZ vor respecta normativul de proiectare autoturisme in localitati urbane - Indicativ P 132 – 93 ;

14.4.4.5. La autorizarea construirii, se va respecta linia rosie (alinierea cladirilor) figurata in planse si distantele aliniere – aliniament inscise pe aceleasi planse ; se vor respecta profilele transversale tip stabilite pentru toate categoriile de strazi ale zonei.

14.4.4.6. Lucrarile edilitare subterane se amplaseaza de regula in afara partii carosabile a drumului public sau in galerii vizitabile conform legii. Constructia, repararea si intretinerea acestor lucrari se face cu aprobarea administratorului drumului si cu respectarea legislatiei in vigoare.

14.4.5. UTILIZARI INTERZISE

14.4.5.1. Se interzic orice constructii sau amenajari pe terenurile rezervate pentru :

- modernizarea strazilor studiate in PUZ ;
- amenajarea de parcuri in spatial public al strazilor Mihai Viteazul (DJ 792 C) si strada Muncii (DJ 791) ;

- pietonala majora ocazional carosabila care leaga strada Muncii cu strada Mihai Viteazul prin spatele Primariei;

- pietonalele majore propuse in PUZ;

14.4.5.2. Se interzic pe terenurile vizibile din circulatiile publice rutiere depozitari de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajari de santier abandonate, platforme cu suprafete deteriorate, terenuri lipsite de vegetatie, gropi de acumulare a apelor meteorice, pubele de gunoi menajer etc.

14.4.5.3. In zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:

- construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;

- panouri independente de reclamă publicitară, cu respectarea Legii nr. 185/2013.

- se interzice comercializarea en-detail a produselor care pot fi transportate la domiciliu cu automobilul propriu sau cu taxi.

- se interzice: cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere; amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și / sau prezintă risc de incendiu / explozie.

CAP.3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

14.4.6. CIRCULATII SI ACCESE

14.4.6.1. Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;

14.4.6.2. Accesese si pasajele carosabile nu trebuie obturate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

14.4.7. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

14.4.7.1. Parcajelor se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice conform normelor specifice si proiectelor de specialitate legal aprobate.

14.4.7.2. Pentru cresterea fluentei circulatiei in zona studiată si rezolvarea problemei locurilor de parcare se propune amenajarea de parcuri publice, astfel :

- parcuri adiacente strazii Mihai Viteazul – 57 locuri
- parcuri adiacente strazii Nicolae Balcescu – 13 locuri
- parcuri adiacente strazii Zefirului – 10 locuri
- parcuri adiacente amfiteatru – 46 locuri

- parcare adiacente blocuri locuinte colective – 16 locuri
- parcare adiacente noii hale agroalimentare – 20 locuri (din care 3 pentru autocare)

14.4.7.3. Noile constructii unde spatiul nu permite amenajarea de platforme pentru parcare si stationare pe parcela, se va rezolva prin rezervarea de spatii pentru garare in zona parterului, demisolului sau subsolului.

14.4.7.4. In zonele de locuit in care latimea trotuarului permite, se poate permite parcare auto total sau partial pe trotuare, fara a stanjeni insa circulatia pietonala.

14.4.8. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Înălțimea maxim admisă se stabilește prin studii de specialitate, documentații tehnice și funcție de tema beneficiarului.

14.4.9. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

14.4.9.1. Conform studiilor si proiectelor de specialitate;

14.4.9.2. Se recomanda adecvarea arhitecturii cladirilor la caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

14.4.10. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

14.4.10.1. Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

14.4.10.2. Toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

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

14.4.11. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

14.4.11.1. Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare si vor fi inconjurate de de un gard viu de **1,20** metri inaltime.

14.4.11.2. Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.

14.4.11.3. Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;

14.4.12. IMPREJMUIRI

14.4.12.1. Imprejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de maxim 2.0 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu un gard viu.

14.5. TE - ZONA CONSTRUCTII AFERENTE LUCRARILOR TEHNICO - EDILITARE

CAP. 1 GENERALITATI

Zona **TE** reunește toate funcțiunile care aparțin orasului și asigură servirea populației cu **echipare edilitară** (apa, canalizare, gaze, energie electrica,telefonie, cablu TV etc.)

Delimitarea acestor zone se va face ținând seama și de condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică (protecția rețelelor de utilitati,etc.) se face pe baza documentatiilor de specialitate avizate si aprobate conform legii.

Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei

TE trebuie să țină seama de distanțele minime de protecție instituite in PUG aprobat conform legii.Aceste distante instituite prin legislatia de specialitate pot fi modificate pe baza unui studiu de impact avizat de institute specializate.

14.5.1. Funcțiuni dominante : TE - Asigurarea cu utilități și servicii edilitare (construcții liniare - rețele - de transport și distribuție amplasate, în general, în spațiul public-, puturi captare apă potabilă, posturi de transformare, turnuri de apă, centrala termică de zonă pentru blocuri), **privind alimentarea cu energie electrică - telecomunicații, alimentarea cu apă, canalizare, alimentarea cu gaze** a zonei.

14.5.2. Funcțiuni complementare admise

Pe aceeași parcelă - activități de întreținere și reparații, servicii în legătură nemijlocită cu activitatea dominantă, circulație, funcțiunea ecologică (spații verzi aferente și de protecție, dacă e cazul).

CAP. 2 UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

14.5.3. UTILIZARI ADMISE

Utilizările admise pentru terenurile și construcțiile din zona funcțională **TE** sunt cele specifice zonei funcționale respective, pentru care s-a eliberat Autorizația de Mediu, precum și utilizările specifice funcțiilor complementare admise.

14.5.4. UTILIZARI ADMISE CU CONDITII

Autorizarea lucrărilor pentru infrastructura edilitară (rețele liniare amplasate în zona strazii) se autorizează în urma obținerii avizului de la gestionarul căii rutiere publice.

14.5.5. UTILIZARI INTERZISE

Este interzisă orice construcție sau amenajare care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului public.

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

14.5.6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

TE: - clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim **6.0** metri în cazul în care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la stradă;

14.5.7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

14.5.7.1. Distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5.0 metri.

14.5.7.2. Se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit.

14.5.8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

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

14.5.9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;

- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;

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

14.5.10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

TE: - înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a coșurilor; pentru clădirile de tip hală înălțimea maximă va fi de 10.0 metri.

14.5.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.

14.5.12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

TE - toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

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

14.5.13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

TE: - orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității.

14.5.14. ÎMPREJMUIRI.

TE: - împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2.0 metri** din care un soclu de **0.60 m**, și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se va dubla spre interior la **2.50 metri** distanță cu un al doilea gard transparent de **2.50 metri** înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

Intocmit
urb. Miruna Chiritescu
urb. Alexandrina Soare