REGULAMENT

TERENUL STUDIAT VA FI INCADRAT DIN **UTR 3** IN **UTR 3A**

L2a GENERALITĂŢI : CARACTERUL ZONEI

Subzona locuinţelor individuale şi colective mici se compune din următoarele unităţi de referinţă:

L2a - locuințe individuale mici cu P - P+1

SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuinţe individuale cu maxim P+1 niveluri în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat) si anexe gospodăresti aferente acestora;
- împrejmuiri, căi de acces pietonale şi private, parcaje, spaţii plantate.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

- functiuni comerciale (magazin de cartier), cu conditia să nu genereze transporturi grele, parcarea autoturismelor sa fie parcate in incinta fara sa incurce circulatia din zona
- se admit funcţiuni comerciale, servicii profesionale şi mici activităţi manufacturiere, cu condiţia ca suprafaţa acestora să nu depăşească 150,00 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 şi să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare şi producţie;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

se interzic următoarele utilizări:

- funcţiuni comerciale şi servicii profesionale care depăşesc suprafaţa de 150,00 mp ADC, generează un trafic important de persoane şi mărfuri, au program prelungit după orele 22, produc poluare;
- activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare şi producţie, prin deşeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22;
- creşterea animalelor (porcine, bovine, ovine, caprine);
- depozitare en-gros sau mic-gros;

- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- activităţi productive care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice;
- staţii de betoane;
- autobaze;
- curăţătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea rapidă a apelor meteorice;
- orice lucrări de extindere la clădirile de locuit de pe loturi sub 200 mp., fără racordare la reţele publice de apă şi canalizare şi fără încăperi sanitare în clădire.

SECŢIUNEA II: CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- se consideră construibile parcelele care au suprafaţa de minim 300 mp şi 12,00m front la strada.
- se permite alipirea a doua parcele pentru realizarea unor loturi mai generoase.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Clădirile vor respecta retragerile fata de aliniamente ***Conform plansei de reglementari urbanistice***, respectiv retrageri de 2,00 metri, 2,50 metri, 4,00 metri, 6,00 metri fata de strazile existente si propuse.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile cuplate, se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată şi se vor retrage faţă de cealaltă limită la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea la cornişă în punctul cel mai înalt faţă de teren, dar nu cu mai puţin de 3,50 metri pentru a permite accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; în cazul în care această limită separă parcela de o funcţiune publică, distanţa se majorează la 5.00 metri;
- retragerea faţă de limitele laterale va fi de minim 3,00 Se va evita expresivitatea de calcan prin conformarea volumetrică şi expresia arhitecturală;
- pentru parcelele cu front la stradă mai mare de 15,0 metri clădirile izolate se vor retrage faţă de una din limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălţimea la cornişă, dar nu mai puţin de 3,00 metri.
- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim 15.0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepţia parcelelor de colţ unde se va întoarce faţada în condiţiile de aliniere ale străzii laterale;
- retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişă, dar nu mai puţin de 5,00 metri.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

- distanţa minimă dintre clădirile de pe aceeaşi parcelă va fi egală cu înălţimea la cornişă a clădirii celei mai înalte pentru faţadele cu camere locuibile; distanţa se poate reduce la jumătate, dar nu mai puţin de 3,00 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;
-

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE

- se va avea in vedere ca accesul in incinta sa fie astfel dimensiunat in cat sa permita virarea si accesul in incinta catre locurile de parcare propuse.

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice.
- pentru locuinţe individuale se vor asigura 2 locuri de parcare, asigurat pe parcela proprie;
- pentru servicii complementare zonei de locuire se va asigura 1 loc de parcare pentru 60 mp arie desfăşurată.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălţimea maximă a clădirilor va fi P+1E (7 metri la cornisa sau parapet in caz de etaj retras si 10 metri la coama);
- se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperişului, în suprafaţă de maxim 60% din aria construită;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările/reconstrucţiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei ;
- garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului şi a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor şi anexelor;

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate şi instalaţii de apă – canal în sistem public sau individual, proiectate şi executate în conformitate cu normele sanitare;
- se va asigura captarea şi evacuarea apelor meteorice de pe acoperiş pe proprietate;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice în reţeaua de canalizare;
- toate noile branşamente pentru electricitate şi telefonie vor fi realizate îngropat.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă;
- spaţiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon şi cu un arbore la fiecare 100,00 mp;

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălţimea de maxim 2,00 metri din care un soclu opac de maxim 0,6 şi o parte transparentă dublată cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor putea fi opace cu înălţimi de maxim 2,00 metri.

SECŢIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim = 35%

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

CUT maxim = 0,7 mp. ADC/mp. teren

ISa GENERALITĂŢI : CARACTERUL ZONEI

ISa – SUBZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII (Baze de agreement/sport) În cadrul acestei zone se încurajează dezvoltarea serviciilor generale, activităţilor comercial - turistice, şi alte activităţi care nu afectează locuirea. Prevederile regulamentului susţin dezvoltarea unor zone complexe din punct de vedere funcţional, ca răspuns la cererea urbană preconizată, pe fondul impulsionării dezvoltării unor astfel de activităţi.

Zona pentru instituţii şi servicii se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcţiuni de interes general şi public, diverse categorii de activităţi comerciale, în lungul principalelor artere de circulaţie. Zona este constituită din instituţii, servicii şi echipamente publice, servicii de interes general.

ISa - Subzona pentru institutii si servicii de interes general cu regim de construire continuu si discontinuu

POT max. = 54%, CUT max. = 1,08

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

Se admit funcţiuni de interes general :

- centre wellness si SPA **exclusiv la interior**;
- centre de recreere şi sport **în spaţii acoperite**;
- parcaje la sol;
- echipamente publice specifice zonei rezidenţiale (locuri de relaxare si socializare, spatii de lectura, mici spatii ce adapostesc optimizari tehnico- edilitare aferente zonei, etc);

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI.

- se admit clădiri cu funcţiuni care nu permit accesul liber al publicului, cu condiţia ca, la nivelul parterului şi mezaninului, frontul spre stradă să fie destinat unor spaţii accesibile locuitorilor şi turiştilor.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

Se interzic următoarele utilizări:

- cazinouri, săli de jocuri de noroc;
- activităţi care pot provoca degradarea clădirilor protejate;
- activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- cu excepţia telecomunicaţiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneţi zăbreliţi pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- staţii de întreţinere auto;
- spălătorii chimice si auto;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şin construcţiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI).

- în cazul clădirilor cu înălţimi sub P+1 niveluri se consideră construibile parcelele având minim 1000 mp si un front minim de 20,0 metri.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT.

- Racordarea aliniamentelor la intersecţiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de 12,0 metri pe străzile de categoria I–a şi a II-a şi de 6,0 metri pe cele de categoria a III-a;
- clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiţia să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate;
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcţie retrasă de la aliniament iar pe cealaltă latură cu o construcţie neviabilă, iar caracterul străzii indică tendinţa clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, noua clădire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente.

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

- clădirile care adăpostesc funcţiuni publice reprezentative se pot amplasa izolat sau în regim continuu;
- cladirile se pot amplasa pe limita de proprietate si pot avea ferestre daca se

invecineaza cu un spatiu verde cu caracter public

- în cazul în care parcela se învecinează cu o clădire care prezintă calcan pe una dintre limitele laterale ale parcelei, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de limita laterală a parcelei şi având pe faţada laterală ferestre ale unor încăperi care necesită lumina naturală, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar faţă de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanţă egală cu jumătate din înălţime, dar nu mai puţin de 3.00 metri;
- clădirile se vor retrage faţă de limita posterioară la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea clădirii măsurată la cornişă, dar nu mai puţin de 3.00 metri;
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei
- retragerea faţă de limitele laterale va fi de minim 3,00 metri
- pentru parcelele cu front la stradă mai mare de 15,0 metri clădirile izolate se vor retrage faţă de una din limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălţimea la cornişă, dar nu mai puţin de 3,00 metri. Retragerea faţă de una din limitele laterale va fi de minim 3,0 metri;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ.

- clădirile vor respecta între ele distanţe egale cu jumătate din înălţimea la cornişă a celei mai înalte dintre ele; distanţa se poate reduce la 1/4 din înălţime numai în cazul în care faţadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activităţi ce necesită lumină naturală;
- curţile închise vor avea o suprafaţă de minim 30,0 mp. cu condiţia ca cel puţin una din dimensiunile în plan ale curţii să fie de minim 1/2 H;
- se admite acoperirea curţilor închise sau în formă de U la clădirile cu funcţiuni de birouri, hoteluri, comerţ, recreere care pot deveni astfel spaţii funcţionale publice de tip galerii, hall-uri, zone de recepţie, săli de expoziţie, etc.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate;
- este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăţi de deplasare;
- se va amplifica circulaţia pietonala prin crearea pasajelor şi deschiderea curţilor cu funcţiuni atractive pentru pietoni.

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- staţionarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălţimea maximă a clădirilor va fi P+1E (8 metri la cornisa sau parapet in caz de etaj retras si 12 metri la coama);
- se admite inserţia unui mezanin ca nivel suplimentar

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

- se va asigura o tratare similară a tuturor faţadelor aceleiaşi clădiri având în vedere perceperea acestora din zonele publice;
- se va acorda atenţie modului de tratare a acoperişurilor sau teraselor perceptibile din zonele publice;
- arhitectura clădirilor se va subordona cerinţelor de coerenţă a secvenţelor particulare de ţesut urban şi va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ţine seama de caracterul zonei şi de caracteristicile clădirilor învecinate.

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicaţii;
- noile clădiri vor fi echipate fie cu o antenă colectivă şi o reţea de videocomunicaţii conform reglementărilor tehnice în vigoare, fie cu un branşament la reţeaua cablată;
- toate noile branşamente pentru electricitate şi telecomunicaţii vor fi realizate îngropat;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice din spaţiile rezervate pietonilor. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută astfel încât să se evite producerea gheţii în spaţiile pietonale;
- se interzice dispunerea pe faţade a antenelor TV-satelit şi a antenelor pentru telefonia mobilă şi dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- cu excepţia telecomunicaţiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneţi zăbreliţi (tripozi uniţi cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sa industriale.

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE.

- spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă;
- curţile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantaţii decorative, inclusiv pe faţade;
- spaţiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate cu un arbore la fiecare 40 mp.;
- pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiei se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- elementele fixe de mobilier urban din spaţiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei
- în grădinile de faţadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafaţă va fi prevăzută cu plantaţii înalte;
- terenul care nu este acoperit cu construcţii, platforme şi circulaţii va fi acoperit cu gazon şi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare şi vor fi
- înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălţime;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- In cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă vor avea înălţimea de maxim 2.00 metri şi vor putea fi dublate de gard viu;
- pe limitele laterale şi posterioare gardurile vor fi opace sau transparente şi vor avea înălţimea maximă de 2.00 metri;

- construcţiile publice vor putea face excepţie ca dimensiuni şi calitate a decoraţiei gardurilor şi porţilor de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.

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

POT maxim = 54%

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

CUT maxim = 1,08

Spa GENERALITĂŢI : CARACTERUL ZONEI

Spa - Zona cuprinde spaţii verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes orăşenesc şi supraorăşenesc, spaţii pentru sport şi agrement cu acces limitat de apartenenţa la cluburi sau contra cost, spaţii plantate de protecţie.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

sunt admise numai funcţiunile de spaţiu plantat public constând în :
- spaţii plantate;
- circulaţii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreţinerea spaţiilor plantate şi accesul la activităţile permise;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc şi odihnă;
- parcaje.
- amenajări pentru practicarea sportului în spaţii descoperite şi acoperite, anexele necesare şi alte activităţi legate direct de activitatea sportivă;
- construcţiile legate de programul specific funcţiunii specializate;
- construcţiile şi instalaţiile specifice conform proiectelor legal avizate;
- construcţii şi instalaţii aferente activităţilor sport-agrement.
- echipamente publice specifice zonei rezidenţiale (locuri de relaxare si socializare, spatii de lectura, mici spatii ce adapostesc optimizari tehnico- edilitare aferente zonei, etc);

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI.

- orice intervenţie necesită documentaţii specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile OUG nr. 195/2005 privind protectia mediului, Legii 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din

intravilanul localităţilor – republicare si OUG 114/2007 pentru modificarea si completarea OUG nr. 114/2007 privind protectia mediului şi cu normele de protecţie stabilite pe plan local.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzic orice intervenţii care contravin legilor şi normelor în vigoare.
- se interzic orice schimbări ale funcţiunilor spaţiilor verzi publice şi specializate;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizaţia autorităţii locale abilitate.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI).

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- lăţimea zonei verzi de protecţie faţă de infrastructura de circulaţii şi reţele tehnice majore va respecta normele în vigoare.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT.

- Se respecta alinierea fata de cladiriile din zona.

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

- Minim 3 m fata de limitele laterale.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ.

- Minim 4 m.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE.

- se va asigura accesul din circulaţiile publice

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- parcajele se vor dimensiona şi dispune în afara circulaţiilor publice

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- cu excepţia instalaţiilor, înălţimea maximă a clădirilor nu va depăşi P niveluri.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spaţii plantate.

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, iluminat public conform cerinţelor funcţionale ale fiecărei categorii de spaţiu plantat în care este admis accesul publicului.
- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreţinerea spaţiilor plantate.

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE.

- plantaţiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spaţii plantate;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- conform normelor specifice existente; se pot realiza împrejmuiri transparente de **2,00** metri înălţime din care un soclu opac de **0,50** metri.

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

POT maxim = 10%

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

CUT maxim = 0,1

C1a GENERALITĂŢI : CARACTERUL ZONEI

C1a - subzona căilor de comunicaţie rutieră

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

Se admit următoarele funcţiuni:

- căi de comunicaţie rutieră şi construcţiile aferente
- unităţi ale întreprinderilor de transporturi, garaje
- spaţii alveolare carosabile pentru transportul în comun
- refugii şi treceri de pietoni

- reţele tehnico-edilitare
- spaţii verzi amenajate
- parcaje publice
- lucrări de terasamente

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI.
- garajele şi parcajele publice vor fi plantate şi înconjurate de gard viu
- lucrările, construcţiile, amenajările amplasate în zonele de protecţie ale drumurilor publice trebuie:- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare şi surse de poluare (sisteme de transport gaze, ţiţei, produse petroliere, energie electrică şi alte lucrări de acelaşi gen);
- să nu afecteze desfăşurarea optimă a circulaţiei (capacitate, fluenţă, siguranţă)

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.
- se interzic orice utilizări care afectează buna funcţionare şi diminuează posibilităţile ulterioare de modernizare sau extindere;

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI).

Nu e cazul

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT.
Nu e cazul

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.
Nu e cazul

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ.
Nu e cazul

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE.

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică având o lăţime de minim **4.00** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor şi a mijloacelor de transport grele;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice şi grele.
- accesele şi pasajele carosabile nu trebuie obturate prin mobilier urban şi trebuie să fie păstrate libere în permanenţă.

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR.
Cu următoarele condiţionări:
- staţionarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcţii-reparaţii, cât şi în timpul funcţionării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spaţii de circulaţie, încărcare şi întoarcere;

- în spaţiul de retragere faţă de aliniament se pot prevedea parcaje cu condiţia înconjurării acestora cu un gard viu, dar fără să obtureze vizibilitatea.

-

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Nu e cazul

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

Nu e cazul

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate clădirile vor fi dotate cu instalaţii de apă şi canalizare şi se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreţinerea şi funcţionarea instalaţiilor, din parcaje, circulaţii şi platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obţine avizul autorităţii competente care administrează resursele de apă.

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE.

- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulaţie publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localităţii;
- suprafeţele libere neocupate cu circulaţii, parcaje şi platforme funcţionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100,00** mp si tratate peisagistic;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălţimi de minim **2.00** metri din care poate fi un soclu de maxim **0.60** m şi vor fi dublate cu un gard viu.

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

Nu e cazul

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

Nu e cazul