

ROMANIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII
CONSILIUL LOCAL

Remis în egal + documentație
Serv. AT. U. ed. 2

HOTĂRÂRE

Nr.65 din 29.11.2000

Privind aprobarea reactualizării P.U.D. Cartier Șarât

Consiliul Local al municipiului Câmpia Turzii, întrunit în ședința ordinară din data de 29.11.2000;

Analizând referatul nr.6987 din 04.10.2000, al Serviciului Amenajarea Teritoriului și Urbanism prin care se propune reactualizarea PUD Șarât impusă de unele condiții de exploatare a terenului;

Văzând avizul favorabil dat proiectului de hotărâre de către Comisiile de Specialitate ale Consiliului Local

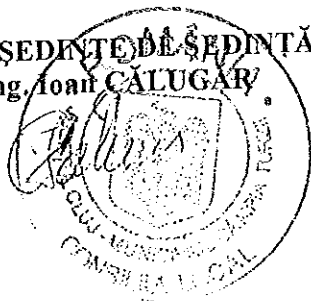
În temeiul prevederilor art.20 alin. 1 și alin.2 lit."c" „g” și "m", art.28 alin.1 și 2 din legea nr. 69/1991, republicată, privind administrația publică locală,

HOTĂRĂȘTE

Art.1 Se aprobă reactualizarea documentației tehnice „PUD Cartier Șarât” conform documentației aflate la Serviciul Amenajarea Teritoriului și Urbanism.

Art.2 Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei Hotărâri se încredințează Serviciul Amenajarea Teritoriului și Urbanism, comunicarea acesteia făcându-se prin grija Serviciului Administrație Locală

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Ing. Ioan CALUGAR



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
Jr. Mircea GLIGAN

CLJ

Notă: Prezenta hotărâre a fost adoptată cu 19 voturi pentru (din cei 21 de consilieri ai municipiului au fost prezenți 19)

CAP 5 REGLEMENTARI URBANISTICE

REGULAMENT DE URBANISM

LISTA TERMENILOR SPECIFICI LUCRĂRII
UTILIZAȚIÎN FORMĂ ABREVIATĂ (ACRONIME)

P.U.G.	- Plan Urbanistic General
P.U.Z.	- Plan Urbanistic Zonal
P.U.D.	- Plan Urbanistic de Detaliu
R.G.U.	- Regulamentul General de Urbanism
R.L.U.	- Regulamentul Local de Urbanism
P.G.L.	- Prescripții Urbanistice cu grad mare de generalitate privind amplasarea, echiparea și conformarea construcțiilor de locuințe
U.T.R.	- Unități Teritoriale de referință
P.O.T.	- Procent de Ocupare a Terenului
H.G.R.	- Hotărârea Guvernului României
O.G.	- Ordonanță Guvernamentală
M.L.P.A.T.	- Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului
C.N.M.A.S.I.	- Comisia Națională a Monumentelor, Ansamblurilor și Siturilor Istorice
C.U.	- Certificat de Urbanism
P.A.C.	- Proiect pentru Autorizația de Construire
P.S.I.	- Norme privind Prevenirea și Stingerea Incendiilor
A.C.	- Norme privind Apărarea Civilă
D.N.	- Drum Național
P + (....)	- Parter + (....) etaje

I PRESCRIPTII GENERALE

LA NIVELUL TERITORIULUI CONSIDERAT

1. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.)

Teritoriul asupra căruia se aplică prevederile R.L.U. este zona intravilană a fiecărei localități componente a municipiului CÎMPIA TRZII stabilită conform Planului Urbanistic General (P.U.G.)- secțiunea Reglementări - zonificarea teritoriului (planșa nr. 3). Planul Urbanistic General împreună cu R.L.U. aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorii de terenuri în limitele teritoriului intravilan .

2. Corelarea Regulamentului Local de Urbanism cu Planul Urbanistic General și cu alte regulamente

- a) Regulamentul Local de Urbanism constituie partea descriptivă operațională a P.U.G.-ului care detaliază reglementări concrete privind construibilitatea teritoriului intravilan .

Condiționările stabilite prin R.L.U. sunt direct corelate cu prevederile PUG- cuprinse în partea scrisă și partea desenată - referitoare la situația existentă, echiparea tehnico-edilitară, căile de comunicații cât și zonificarea teritoriului, reglementările de dezvoltare urbană și obiectivele de utilitate publică incluse

- b) Prevederile PUG aprobat, inclusiv prescripțiile Regulamentului Local de Urbanism se preiau și se detaliază în cadrul Planurilor Urbanistice Zonale (PUZ) și a regulamentelor ce i se asociază
- c) Prevederile Planului Urbanistic Zonale (P.U.Z.) sau de detaliu (P.U.D.), aprobate, inclusiv condițiile de aplicabilitate vor fi complementare prevederilor P.U.G. și a regulamentului aferent (R.L.U.) urmând ca în etapele de reactualizare a acestora să fie însușite ca părți constitutive
- d) Prevederile P.U.G., cu deosebire prescripțiile R.L.U. aferent se corelează cu prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/16.07.1996 (R.G.U. 525/96) și Ordinului MLPAT nr. 80/ N/ 1996
- e) Prescripțiile R.L.U. se corelează cu prescripțiile regulamentelor instituite anterior elaborării pentru domenii specifice : protecție sanitară, zone speciale, zone istorice, etc...

3. Diviziunea teritoriului intravilan în unități teritoriale de referință (U.T.R.)

Teritoriile intravilane ale localităților componente ale municipiului CÎMPIA TRZII au fost împărțite în unități teritoriale de referință (U.T.R.) în conformitate cu delimitările de zonificare funcțională stabilite în secțiunea corespunzătoare a P.U.G.-ului. U.T.R.-ul este o reprezentare convențională, care constituie suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor corelate cu propunerile pieselor desenate . Pe lângă funcțiunea

predominantă a zonei, celelalte criterii de diviziune în U.T.R.-uri au fost omogenitatea inventarului construit, necesitatea elaborării unor planuri urbanistice zonale sau de detaliu și posibilitatea folosirii unor limite fizice existente în teren (străzi, grănițuri funciare, cursuri de apă, etc) .

În unele cazuri U.T.R.-urile conțin porțiuni (incinte, loturi, amplasamente) nuanțate ca mod de utilizare funcțională, denumite subzone cu funcționalitate distinctă. U.T.R.-urile au fost precizate printr-un indicativ zonal - relativ la funcționalitatea preponderentă a terenului în speță - și numerotate dinspre centru spre periferie, pentru a ușura operativitatea întrebunțării R.L.U. ca instrument de lucru al administrației locale .

Documentația R.L.U. va fi structurată în parte descriptivă și parte grafică auxiliară .

Partea descriptivă va conține fișele de prescripții specifice aferente fiecărui U.T.R. și un cumul de prescripții generale cu o pondere mare de valabilitate în cazul zonelor de locuințe individuale .

În partea grafică sunt identificate toate U.T.R.-urile descrise, în planșa de ansamblu a fiecărei localități (sc. 1:5.000) .

4. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și funcționare a construcțiilor, amenajărilor precum și a echipamentelor edilitare și a infrastructurii pe întreg teritoriul municipiului CÎMPIA TRZII.

Regulamentul Local de Urbanism detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism nr.525/1996, aplicându-le la situația concretă a orașului studiat.

La baza elaborării prezentului regulament stau în principal :

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată)
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Ordinului MLPAT nr. 80/ N/ 1996
- Ordinul MLPAT nr. 91/ 1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Județean Cluj, pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 (după aprobare R.L.U. va fi denumit prin specificarea numărului și a datei aprobării)

NOTĂ :

- 1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole, pe cele cu destinație forestieră, în albiile minore ale cursurilor de apă și ale cuvelor lacurilor, în zonele cu valoare peisagistică și respectiv în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural, situate în extravilanul municipiului CÎMPIA TRZII, se supune prevederilor articolelor 3, 5, 7, 8 și respectiv 9 din Regulamentul General de Urbanism nr. 525/1996; aceste suprafețe de teren sunt evidențiate în planșa de încadrare în

teritoriul administrativ, parte integrantă a Planului Urbanistic General .

- 2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică se face în condițiile respectării prevederilor art.16 din R.G.U. nr.525/1996
 - 3) În vederea asigurării echipării tehnico-edilitare, autorizarea executării lucrărilor aferente (construcții, rețele, echipamente) se face în conformitate cu prevederile art.13 din R.G.U. nr.525/1996. Constrângerile legate de disfuncționalități sau lipsa echipării tehnico-edilitare precum și asigurarea acesteia este reprezentată în planșele de echipare tehnico-edilitară ale P.U.G. -ului .
- Rețelele de apă, canalizare, drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a comunei LUNA ?
- Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și telecomunicații sunt proprietatea publică a statului .
- 4) Pe terenurile asupra cărora s-a instituit servitutea de utilitate publică (protecția sanitară a surselor, rețelelor, stații de epurare, etc...) construirea se face în condițiile respectării prevederilor art.16 din R.G.U. nr. 525/1996

II PRESCRIPTII GENERALE CU O PONDERE MARE DE VALABILITATE PRIVIND CONDITIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR DE LOCUINTE (P.G.L.)

1. Caracteristici ale parcelelor

Pentru a fi construibilă, o parcelă pentru locuințe trebuie să îndeplinească următoarele condiții :

- a) să aibă o suprafață minimă de :
 - 150m² la locuințe înșiruite
 - 200m² la locuințe izolate sau cuplate
- b) să aibă un front stradal de :
 - minim 8m la locuințe înșiruite (două calcane laterale)
 - minim 10m la locuințe cuplate (un calcan, o fațadă laterală)
 - minim 12m la locuințe izolate (patru fațade)
- c) să aibă adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei
- d) în cazul parcelelor de colț, situate la intersecția a două străzi, lățimea minimă a frontului la strada principală trebuie să fie de 12m (în cazul locuințelor cuplate, cu un calcan), respectiv 15m (în cazul locuințelor izolate, cu patru fațade) .

Condițiile de mai sus se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate, cât și celor neregulate .

2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Conform R.G.U. 525 / 1996, articolul 23 .

Față de **aliniament** (definit ca linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat), construcțiile pot fi amplasate sau aliniate (aliniera construcțiilor fiind definită ca linia convențională care urmărește fronturile construite ale clădirilor), în următoarele situații :

- pe aliniament, în cazul când frontul construit existent se confundă cu linia de demarcație a proprietăților către stradă

- retras de la aliniament, în următoarele cazuri :

- înscrierea în regimul de aliniere existent
- lărgirea drumului, alinierea construcțiilor noi fiind diferită față de alinierea existentă (spre interiorul parcelei)
- obținerea unor distanțe de protecție, în cazul unor artere de mare circulație
- facilitarea creării unor piețe sau degajamente amenajate, în preajma unor construcții cu circulație pietonală intensă
- obținerea lățimii minime a frontului la stradă în cazul parcelelor de formă geometrică neregulată

Pentru fiecare diviziune a teritoriului considerat (zonă - subzonă - UTR) se menționează condițiile de aliniere a noilor construcții .

3. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

Conform R.G.U. 525 / 1996, articolul 24 .

Pentru toate construcțiile ce se realizează pe o parcelă se impune o distanță minimă față de limitele laterale și față de limita posterioară a acesteia egală cu jumătatea înălțimii la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 3,0m cu următoarele excepții :

- clădirea se lipește de două calcane învecinate (sistem plombă) formând un front continuu
- clădirea se lipește de un calcan al clădirii învecinate, caz în care se menține pe celelalte laturi H/2 față de limita de proprietate, dar nu mai puțin de 3,0m

Distanța minimă de 3,0m necesară în cazurile de mai sus, se majorează la :

- 4,0m în cazul când o locuință se amplasează față de limita unei proprietăți existente cu funcție de producție sau servicii
- 6,0m în cazul când o locuință se amplasează față de un calcan al unei unități productive existente pe parcela vecină

4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă

Conform R.G.U. 525 / 1996, articolul 24 .

Distanțele dintre clădirile nealăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, precum și accesul mijloacelor de salvare astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient în utilizarea construcțiilor, legat de iluminare naturală, însoțire, salubritate, securitate etc.

În cazul construirii mai multor corpuri distincte de clădiri pe aceeași parcelă, distanțele minime dintre acestea vor fi egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,0m.

Anexele locuințelor se pot amplasa calcan la calcan cu alte corpuri de clădire sau pe limita de proprietate cu condiția respectării prevederilor Codului civil. (servitute de vizibilitate) .

5. Amplasarea față de drumuri publice și căi ferate din administrarea SNCFR

Conform R.G.U. 525 / 1996, articolele 18 și 20 .

6. Accese

Conform R.G.U. 525 / 1996, articolul 26, anexa 4.11.

Caracteristicile acceselor (cât și a drumurilor) trebuie să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea și executarea acestora, accesului mijloacelor de stingere a incendiilor, a mijloacelor de salvare și de protecție civilă precum și a persoanelor cu mobilitate redusă .

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public sau privat .

Caracteristicile acceselor vehiculelor trebuie să fie adaptate naturii și importanței folosirii pe care o servesc . În consecință ele se amenajează astfel încât să împiedice cel mai mic risc posibil pentru circulație .

Accesele trebuie îndepărtate cât mai mult posibil, de intersecții .

Numărul acceselor la același drum trebuie să fie cât mai redus .

Pentru o parcelă alăturată mai multor drumuri (ex. o parcelă de colț), accesul la drumul cu traficul cel mai intens poate fi interzis .

În cazul drumurilor cu circulație intensă, accesul la acesta a unei suite de parcele se poate prelua printr-un drum local .

Se menționează condițiile realizării acceselor în cazul unor reparații, înstrăinări, etc.

7. Drumuri

Drumurile trebuie să se integreze corect în rețeaua generală de circulație .

Caracteristicile drumurilor trebuie să fie adaptate naturii și importanței folosințelor pe care le servesc, trebuind să fie amenajate în consecință .

Fundăturile vor fi prevăzute cu platformă corespunzătoare de întoarcere .

Intersecțiile trebuie amenajate pentru asigurarea vizibilității în condiții optime .

Dacă funcționalitatea impune și rețeaua de circulație permite, se poate prevedea deschiderea de drumuri pietonale sau pentru bicicliști .

8. Staționarea autovehiculelor

Conform R.G.U. 525 / 1996, articolul 26, anexa 4.11.

Parcajele aferente oricăror funcțiuni se vor asigura în afara spațiului drumului public .

Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu " Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localitățile urbane " (indicativ P132/93)

9. Procentul de ocupare a terenurilor (POT)

Conform R.G.U. 525 / 1996, articolul 25, anexa 2.1.

Procentul de ocupare a terenurilor trebuie să exprime limita maximă de suprafață, permis a fie ocupată la sol cu construcții (prin construcții înțelegându-se clădiri, anexe ale acestora, precum și suprafața căilor de acces și staționare) .

POT stabilit pentru fiecare diviziune a teritoriului considerat este obligatoriu pentru fiecare parcelă din diviziunea respectivă .

În mod practic, POT exprimă cât din suprafața unei parcele este permis să fie ocupată cu construcții, restul reprezentând spații libere și plantate .

Prin utilizarea POT se poate menține o situație favorabilă sub aspectul spațiilor libere și plantate, fie se poate corecta o situație existentă necorespunzătoare a spațiilor plantate, în sensul creșterii suprafeței acestora .

Prin asocierea POT cu CUT (coeficientul de utilizare a terenurilor - rezultat din raportul dintre totalul ariei construite desfășurate și suprafața terenului) poate rezulta și controla densitatea în diviziunea teritorială respectivă, exprimată în locuitori, apartamente, etc...

10. Înălțimea construcțiilor

Conform R.G.U. 525 / 1996, articolul 25, anexa 2.1.

Înălțimea construcțiilor sau regimul de înălțime se stabilește pe baza criteriilor de funcționalitate a regimului existent al zonei sau clădirilor învecinate, a

dezideratelor de siluetă și închidere a câmpului vizual cu un cap de perspectivă, necesității obținerii unor dominante, etc...

Regimul de înălțime stabilit pentru fiecare diviziune a teritoriului considerat este marcat în piesele desenate și întărit prin prescripțiile din regulament .

El se stabilește fie prin limita maximă, fie prin limita minimă sau prin ambele în funcție de specificul diviziunii pentru care se instituie .

11. Condiții de echipare edilitară

Conform R.G.U. 525 / 1996, articolul 13, 27, 28, 29

a) Apă potabilă

Orice construcție nouă, destinată locuirii, trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile .

În situația în care, localitatea sau zona considerată nu dispune de rețea publică de distribuție, se admite alimentarea cu apă din puțuri, condiționat de asigurarea igienei generale a sursei și a protecției sanitare în raport cu posibile surse vecine de poluare .

Parcelle pentru care nu se pot asigura condițiile menționate sunt neconstruibile.

b) Canalizare menajeră

Orice construcție nouă, destinată locuirii, trebuie să fie racordată la rețeaua publică de canalizare a apelor menajere .

În absența rețelei publice de canalizare a apelor menajere se admite evacuarea apelor în sistem individual sau de grup, conform actelor normative în vigoare .

Sistemul individual sau de grup (ex. fose septice, vidanjabile periodic) va fi prevăzut cu racord posibil la viitoarea rețea publică de canalizare menajeră .

a) Canalizare pluvială

Amenajările pe orice teren trebuie astfel realizate încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua colectoare a acestora .

În absența rețelei pluviale, amenajările necesare scurgerii libere a apelor meteorice cad în sarcina exclusivă a proprietarilor .

b) Rețele electrice, telefonie și CATV

În anumite zone ale localității (centrale, ansambluri în blocuri, ansambluri cu valoare deosebită, etc) poate fi impusă realizarea rețelilor electrice de telefonie și CATV în subteran .

c) Salubritate

Toate gospodăriile individuale și blocurile cu locuințe colective trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere .

În puncte special amenajate vor fi prevăzuți recipienti pentru colectarea materialelor recuperabile .

12. Aspectul exterior al construcțiilor

Se va respecta caracterul general al zonei și armonizarea noilor construcții cu aspectul clădirilor învecinate (materiale, goluri registre de înălțime, detalii de arhitectură, conformarea acoperișului și învelitorii, etc) .

Prescripțiile vor urmări ridicarea aspectului arhitectural al clădirilor și calității urbanistice a zonelor în care sunt amplasate .

Pentru zonele purtătoare de clădiri sau grupuri de clădiri cu valoare deosebită (istorice, de arhitectură, ambientale, etc) prescripțiile vor fi deosebit de amănunțite .

13. Spații verzi

Conform R.G.U. 525 / 1996, articolul 34 și anexa 6.9.

Pe ansamblul localității sau a zonei considerate, prescripțiile vor urmări menținerea și dezvoltarea suprafețelor plantate, cu precădere acolo unde acestea sunt deficitare .

Dezvoltarea suprafețelor plantate va cuprinde toate nivelurile posibile (parcuri orășenești, parcuri de cartier, grădini în ansamblurile de locuit) cu funcționalități distincte (agrement, dendrologice, grădini botanice, perdele de protecție, sport, aliniamente, scuaruri, etc...) .

**FIȘA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A
UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ
P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8
P9, P10, P11, P12, P13, P14**

1. GENERALITATI

- **Tipuri de subzone funcționale** -
- **Funcțiunea dominantă a zonei**
- zonă rezidențială cu clădiri P+4 de tip urban
- **Funcțiuni complementare admise ale zonei** -

2. UTILIZARE FUNCTIONALA

- **Utilizări permise**
- locuințe individuale cu lot
- **Utilizări permise cu condiții**
- comerț și ateliere mici conform cu prevederile din planșa U/2
- **Interdicții temporare**
- ocuparea cu alte funcțiuni decât cele permise cu păstrarea terenului ca spațiu verde.
- **Interdicții permanente**
- unități industriale și agricole.

3. CONDITII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

- **Orientarea față de punctele cardinale**
- prin proiectul de arhitectură se va asigura ca jumătate din încăperile de locuit să fie însorite cel puțin 1 ½ ore la solstițiul de iarnă.
- **Amplasarea față de drumurile publice**
- se vor păstra gabaritele prevăzute în planșa U/2
- **Amplasare față de căi ferate** -
- **Amplasare față de aliniament**
- regimul de aliniere este definit în planșa U/2
- **Amplasare în interiorul parcelei**

- conform P.G.L. punctele 3 și 4
- conform prevederilor din planșa U/2 cu alternarea între sistemul construcțiilor cuplate și cel al construcțiilor izolate.

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

- **Accese carosabile**
 - se vor respecta traseele de străzi în planșa U/2
 - se vor respecta normativele de drumuri (OG 43/97), normele PSI, AC
- **Accese pietonale**
 - pentru noile dotări propuse se vor asigura rampe pentru persoane handicapate
 - accesesele principale vor avea asigurate în exterior platforme pietonale dimensionate conform traficului estimat.

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARA

- **Racordarea la rețele existente**
 - se va solicita avizul administratorilor de utilități
- **Realizarea de rețele noi**
 - se vor realiza exclusiv în sistem centralizat.

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

- **Parcelare**
 - conform prevederilor din planșa U/2.
- **Înălțimea construcțiilor**
 - D+P+1 maxim
- **Aspectul exterior al construcțiilor**
 - se va impune calitatea arhitecturală ridicată a noilor construcții (soluții funcționale, materiale de finisaj) și integrarea lor în zonă
 - acoperișurile vor fi cu șarpantă și învelitoare de țiglă
 - interzicerea oricăror intervenții necontrolate (ex.: închiderea balcoanelor) sau inadecvate (ex.: redestinarea unor spații parter, prevederea de șarpante inestetice cu elemente din tablă în exces.)
- **Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.)** maxim 35 %

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

- **Parcaje**
 - se va impune parcarea autovehiculelor în spații special destinate;(garaj) minim 1 la fiecare lot, se va interzice construirea de garaje pe alte spații decât zonele lotului casei.
 - se interzice parcarea pe spațiul public, folosindu-se pentru vizitatori parcările prevăzute prin planșa U/2.
- **Spații verzi**
 - se vor menține și dezvolta suprafețelor plantate existente, se va interzice afectarea spațiilor verzi actuale în alte scopuri
- **Împrejmuiri**
 - La frontul stradal se vor realiza din materiale ușoare (metal, lemn), cu aspect traforat, soclu de maxim 0,6m și înălțime totală de maxim 2,0m.

FIȘA DE PRESCRIȚII SPECIFICE A
UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

P16

1. GENERALITATI

- **Tipuri de subzone funcționale** -
- **Funcțiunea dominantă a zonei**
- zonă rezidențială cu clădiri P+4 de tip urban
- **Funcțiuni complementare admise ale zonei** -

2. UTILIZARE FUNCTIONALA

- **Utilizări permise**
- locuințe colective
- **Utilizări permise cu condiții** -
- **Interdicții temporare**
- ocuparea cu alte funcțiuni decât cele permise cu păstrarea terenului ca spațiu verde.
- **Interdicții permanente** -
- unități industriale și agricole, locuințe individuale

3. CONDITII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

- **Orientarea față de punctele cardinale**
- conform prevederilor P.U.D. necesar pentru fiecare din cele 6 UTR al noilor obiective.
- **Amplasarea față de drumurile publice**
- se va păstra gabaritul prevăzut în planșa U/2
- **Amplasare față de căi ferate** -
- **Amplasare față de aliniament**
- regimul de aliniere este definit,
- **Amplasare în interiorul parcelei**
- conform P.G.L. punctele 3 și 4
- conform prevederilor P.U.D. necesar

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

- **Accese carosabile**
 - se vor respecta traseele de străzi în planșa U/2
 - se vor respecta normativele de drumuri (OG 43/97), normele PSI, AC
- **Accese pietonale**
 - pentru noile dotări propuse se vor asigura rampe pentru persoane handicapate
 - accesele principale vor avea asigurate în exterior platforme pietonale dimensionate conform traficului estimat.

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARA

- **Racordarea la rețele existente**
 - se va solicita avizul administratorilor de utilități
- **Realizarea de rețele noi**
 - se vor realiza exclusiv în sistem centralizat.

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

- **Parcelare**
 - conform prevederilor P.U.D. necesar și care va prelua parcelarea din planșa U/2.
- **Înălțimea construcțiilor**
 - P+4E
- **Aspectul exterior al construcțiilor**
 - interzicerea oricăror intervenții necontrolate (ex.: închiderea balcoanelor) sau inadecvate (ex. : redestinarea unor spații parter, prevederea de șarpante inestetice)
 - se va impune calitatea arhitecturală ridicată a noilor construcții (soluții funcționale, materiale de finisaj) și integrarea lor în zonă
- **Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.)** maxim 20 %

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

- **Parcaje**
 - se va impune parcarele autovehiculelor în spații special destinate; se va interzice construirea de garaje pe alte spații decât zonele de parcare stabilite prin PUD
- **Spații verzi**
 - se vor menține și dezvolta suprafețelor plantate existente, se va interzice afectarea spațiilor verzii actuale în alte scopuri
- **Împrejmuiri**
 - nu sunt admise

FIȘA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A
UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA
D2;D3;D4;D5;D6;D7

1. GENERALITĂȚI

- **Tipuri de subzone funcționale**
 - construcții administrative
 - construcții de sănătate
 - construcții de învățământ
 - construcții comerciale
- **Funcțiunea dominantă a zonei**
 - zonă dotari compatibile cu zona de locuit
- **Funcțiuni complementare admise ale zonei** -

2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- **Utilizări permise**
 - dotări de zonă locuit (instituiții publice, clădiri de cult și servicii de interes general)
- **Utilizări permise cu condiții**
 - spații de depozitare dar nu ca activitate principală.
- **Interdicții temporare**
 - ocuparea cu alte funcțiuni decât cele permise cu păstrarea terenului ca spațiu verde.
- **Interdicții permanente**
 - unități industriale și agricole.

3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

- **Orientarea față de punctele cardinale**
 - conform prevederilor P.U.D. necesar pentru fiecare din cele 6 UTR al noilor obiective.
- **Amplasarea față de drumurile publice**
 - se va păstra gabaritul prevăzut în planșa U/2
- **Amplasare față de căi ferate** -
- **Amplasare față de aliniament**
 - regimul de aliniere este definit pentru fiecare din cele 6 UTR în planșa U/2
- **Amplasare în interiorul parcelei**
 - conform P.G.L. punctele 3 și 4
 - conform prevederilor P.U.D. necesar pentru fiecare din cele 6 UTR al noilor obiective.

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

- **Accese carosabile**

- se vor respecta normativele de drumuri (OG 43/97), normele PSI, AC
- **Accese pietonale**
 - pentru noile dotări propuse se vor asigura rampe pentru persoane handicapate
 - accesesele principale vor avea asigurate în exterior platforme pietonale dimensionate conform traficului estimat.

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARA

- **Racordarea la rețele existente**
 - se va solicita avizul administratorilor de utilități
- **Realizarea de rețele noi**
 - se vor realiza exclusiv în sistem centralizat.

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

- **Parcelare**
 - conform prevederilor P.U.D. necesar pentru fiecare din cele 6 UTR al noilor obiective care vor prelua parcelarea din planșa U/2.
- **Înălțimea construcțiilor**
 - pentru UTR D2 dotare medicală D+P+1
 - pentru UTR D3 dotare comercială D+P+2
 - pentru UTR D4 dotare învățământ D+P
 - pentru UTR D5 dotare cult D+P
 - pentru UTR D6 dotare sport D+P
- **Aspectul exterior al construcțiilor**
 - se va impune calitatea arhitecturală ridicată a noilor construcții (soluții funcționale, materiale de finisaj) și integrarea lor în zona ca nucleu de potențial centru.
- **Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) maxim 80 %**
 - pentru UTR D2 dotare medicală 80%
 - pentru UTR D3 dotare comercială 80%
 - pentru UTR D4 dotare învățământ 60%
 - pentru UTR D5 dotare cult 80%
 - pentru UTR D6 dotare sport 80%

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

- **Parcaje**
 - se va interzice parcare vehiculelor pe porțiunea carosabilă
 - se vor crea alveole speciale destinate parcării auto
 - noile obiective vor asigura spații de parcare în interiorul propriului amplasament (conform H.G.R. 525/96)
 - se va studia majorarea capacității de parcare pe porțiunea de evazare
- **Spații verzi**
 - conform P.G.L. punctele 3 și 4
- **Împrejmuiri**
 - pentru UTR D2, D3, D5, D6, D7 împrejmuirea nu este obligatorie și dacă este va fi transparentă și cu înălțime sub nivelul ochiului.
 - pentru UTR D4, împrejmuirea poate fi opacă și cu înălțimea de 2m dar cu aspect corelat cu arhitectura construcției propuse și avizat o dată cu Autorizația de construire.

**FIȘA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A
UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ
V1, V2, V3**

1. GENERALITATI

- Tipuri de subzone funcționale -
- Funcțiunea dominantă a zonei
- zonă verde de agrement
- Funcțiuni complementare admise ale zonei -

2. UTILIZARE FUNCTIONALA

- Utilizări permise
- zonă verde amenajată cu spații de joacă pentru copii
- Utilizări permise cu condiții
- comerț și ateliere mici conform cu prevederile din planșa U/2
- Interdicții temporare -
- Interdicții permanente -
- unități industriale și agricole, locuințe, amplasarea de chioșcuri pentru comerț stradal.

3. CONDITII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

- Orientarea față de punctele cardinale -
- Amplasarea față de drumurile publice
- se vor păstra gabaritele prevăzute în planșa U/2
- Amplasare față de căi ferate -
- Amplasare față de aliniament
- regimul de aliniere este definit în planșa U/2
- Amplasare în interiorul parcelei
- conform P.G.L. punctele 3 și 4
- conform prevederilor din planșa U/2.

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

- **Accese carosabile** -
- **Accese pietonale**
 - pentru noile dotări propuse se vor asigura rampe pentru persoane handicapate
 - accesele principale vor avea asigurate în exterior platforme pietonale dimensionate conform traficului estimat.

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARA

- **Racordarea la rețele existente**
 - se va solicita avizul administratorilor de utilități
- **Realizarea de rețele noi**
 - se vor realiza exclusiv în sistem centralizat.

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCTIILOR

- **Parcelare**
 - conform prevederilor din planșa U/2.
- **Înălțimea construcțiilor**
- **Aspectul exterior al construcțiilor**
 - se va impune calitatea estetică a plantației și restului vegetației] precum și a mobilierului urban necesar.
- **Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.)** maxim 35 %

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

- **Parcaje**
 - se interzice parcare pe spațiul public, folosindu-se pentru vizitatori parcările prevăzute prin planșa U/2.
- **Spații verzi**
 - se vor menține și dezvolta suprafețelor plantate existente, se va interzice afectarea spațiilor verzi actuale în alte scopuri
- **Împrejmuiri**
 - La frontul stradal se vor realiza din gard viu cu înălțime totală de maxim 1,0m.

FIȘA DE PRESCRIPTII SPECIFICE A
UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

B1

1. GENERALITATI

- Tipuri de subzone funcționale -
- Funcțiunea dominantă a zonei
- zonă dotare de interes zonal
- Funcțiuni complementare admise ale zonei

2. UTILIZARE FUNCTIONALA

- Utilizări permise
- platforma agroalimentară
- Utilizări permise cu condiții - -
- Interdicții temporare -
- ocuparea cu alte funcțiuni decât cele permise cu păstrarea terenului ca spațiu verde.
- Interdicții permanente -
- unități industriale și agricole, locuințe

3. CONDITII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

- Orientarea față de punctele cardinale
- Amplasarea față de drumurile publice
- se vor păstra gabaritele prevăzute în planșa U/2
- Amplasare față de căi ferate -
- Amplasare față de aliniament
- regimul de aliniere este definit în planșa U/2
- Amplasare în interiorul parcelei
- conform P.G.L. punctele 3 și 4
- conform soluțiilor particulare de mobilare urbană și eventual acoperire ușoară.

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

- **Accese carosabile**
 - se vor respecta traseele de străzi în planșa U/2
 - se vor respecta normativele de drumuri (OG 43/97), normele PSI, AC
- **Accese pietonale**
 - pentru noile dotări propuse se vor asigura rampe pentru persoane handicapate
 - accesesele principale vor avea asigurate în exterior platforme pietonale dimensionate conform traficului estimat.

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARA

- **Racordarea la rețele existente**
 - se va solicita avizul administratorilor de utilități
- **Realizarea de rețele noi**
 - se vor realiza exclusiv în sistem centralizat cu prevederea normelor de igienă prin avizul Direcției sanitare.

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

- **Parcelare**
 - conform prevederilor din planșa U/2.
- **Înălțimea construcțiilor**
 - Numai construcții ușoare maxi P
- **Aspectul exterior al construcțiilor**
 - se va impune calitatea arhitecturală ridicată a noilor construcții (soluții funcționale, materiale de finisaj) și integrarea lor în zonă
 - posibilă acoperire ușoară cu zone transparente 30%
- **Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.)** maxim 35 %

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

- **Părcaje**
 - se va impune parcare autovehiculelor de aprovizionare în spații special destinate;(garaj) minim 3, se va interzice construirea de garaje pe alte spații.
 - se interzice parcare pe spațiul public, folosindu-se pentru vizitatori parcarile prevăzute prin planșa U/2.
- **Spații verzi**
 - se vor menține și dezvolta suprafețelor plantate existente, se va interzice afectarea spațiilor verzi actuale în alte scopuri
- **Împrejmuiri**
 - La frontul stradal se vor realiza din materiale ușoare (metal, lemn), cu aspect traforat, soclu de maxim 0,6m și înălțime totală de maxim 2,0m.