


În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare



**Primaria Suceava**  
**Jud. SUCEAVA, Loc. Suceava, B-dul. 1 Mai, nr. 5A**  
**primsv@primariasv.ro**  
**Tel: tel:+40 230 212696, Fax: tel:+40 230 520593**

SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ până la data de \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR

Secretar General

Arhitect-șef

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. din .

Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ direct / prin poștă .

CERTIFICAT DE URBANISM  
Nr. 222 din 21.08.2023

În scopul: Informații referitoare la condițiile urbanistice care se aplică în cazul parcelelor cadastrale nr. 43457(4327mp), p.c. nr. 43381 (4562mp), p.c. nr. 43454 (8481mp), p.c. nr. 43476 (7918mp), p.c. nr. 43455 (5406mp), p.c.nr. 43424 (2727mp), p.c. nr. 43446 (1161mp), p.c.nr. 43442 (269836mp), p.c. nr. 43441 (22101mp), p.c. nr. 43425 (1009mp), p.c. nr. 43458 (267mp - din nr. 43432 (269836mp - din acte; 147010mp - măsurată), p.c. nr. 43923 (269836mp - din act nr. 43404 (633mp), p.c. nr. 43580 (72mp), p.c. nr. 43581 (108mp), p.c. nr. 43391 (30mp), p.c. activelor/ terenurilor

Ca urmare a cererii adresate de **Stoicescu Daniela** cu domiciliul în județul **Sibiu**, comuna **Barghis**, sat , sectorul -, strada , nr. , bl. , sc. , et. ap. , tel. **0738883888**, email **d.stoicescu888@gmail.com**, înregistrat la nr. din .

pentru imobilul - teren și/sau construcții, - situat în județul **Sibiu**, comuna **Suceava**, sat , , nr. , sau identificat prin

CF Suceava nr. 43580, nr. cad. 43580, suprafață a 71.93 | CF Suceava nr. 43950, nr. cad. 43950, suprafață a 40.3 | CF Suceava nr. 43381, nr. cad. 43381, suprafață a 4561.77 | CF Suceava nr. 43458, nr. cad. 43458, suprafață a 226.67 | CF Suceava nr. 43391, nr. cad. 43391, suprafață a 30.39 | CF Suceava nr. 43579, nr. cad. 43579, suprafață a 563.02 | CF Suceava nr. 43476, nr. cad. 43476, suprafață a 7917.75 | CF Suceava nr. 43380, nr. cad. 43380, suprafață a 167.34 | CF Suceava nr. 43439, nr. cad. 43439, suprafață a 405.53 | CF Suceava nr. 43455, nr. cad. 43455, suprafață a 5405.82 | CF Suceava nr. 43425, nr. cad. 43425, suprafață a 1008.77 | CF Suceava nr. 43444, nr. cad. 43444, suprafață a 2324.4 | CF Suceava nr. 43581, nr. cad. 43581, suprafață a 107.64 | CF Suceava nr. 43923, nr. cad. 43923, suprafață a 22490.97 | CF Suceava nr. 43392, nr. cad. 43392, suprafață a 20.14 | CF Suceava nr. 43457, nr. cad. 43457, suprafață a 4326.78 | CF Suceava nr. 43424, nr. cad. 43424, suprafață a 2726.65 | CF Suceava nr. 43446, nr. cad. 43446, suprafață a 1160.56 | CF Suceava nr. 43404, nr. cad. 43404, suprafață a 633.23 | CF Suceava nr. 43454, nr. cad. 43454, suprafață a 8481.04 | CF Suceava nr. 43441, nr. cad. 43441, suprafață a 22100.83 | CF Suceava nr. 43432, nr. cad. 43432, suprafață a 147009.98

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism - fază PUG, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Suceava / Hotărârea Guvernului României nr. 518 / 26.05.2023.

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările anterioare,

SE CERTIFICĂ :

1. REGIMUL JURIDIC:

- situat în intravilan municipiului Suceava, localitatea Suceava
- **proprietatea:**
- **grevat cu servitute, sarcini:**
- **regim de protecție:** Sit arheologic AMBRO

Zona protecție monumente - Gara Suceava-Burdujeni - B

Zone protecție monumente

2. REGIMUL ECONOMIC:

- **folosința actuală conform extrasului de carte funciară/ plan amplasament și delimitare imobil:**
- **destinația stabilită prin P.U.G. aprobat conform H.G.R. nr.518/26.05.2023:**

T - ZONĂ DE COMUNICAȚIE - T1 - Subzona transporturilor rutiere G - ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ - G2 - Subzona gospodărire comună instalații, echipamente C – ZONĂ DE TIP CENTRAL - C2c - Funcțiuni de interes local, municipal și supramunicipal propuse. M - ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE - SUBZONE MIXTE AFLATE ÎN AFARA ZONEI CENTRALE - M4 - Subzonă mixt dezvoltată în foste zone industriale sau în zonele extinderii pentru depozitare, producție și servicii comerciale. I - ZONĂ

industriale sau in zone extinse pentru depozitare, productie i mari centre comerciale; L – ZON REZIDENTIAL - L2 - Subzona locuin elor colective medii (P+3-P+4) situate în ansambluri predominant reziden iale L – ZON REZIDENTIAL - L1 - Subzona locuin elor individuale i colective mici cu maxim P+2 niveluri aflate în afara zonei centrale - L1b - Locuin e cu regim redus de în l ime (P-P+2) situate în enclave; M - ZONA CU FUNC IUNI MIXTE - SUBZONE MIXTE AFLATE ÎN AFARA ZONEI CENTRALE - M2 - Subzona mixt aferen locuin elor individuale sau colective cu în l ime medie; L – ZON REZIDENTIAL - L3 - Subzona locuin elor colective înalte (P+5-P+10) situate în ansambluri predominant reziden iale; T - ZON C I DE COMUNICA IE - T2 - Subzona transporturilor feroviare (CF) C – ZON DE TIP CENTRAL - C2a - Dotari de interes public dispersate la nivelul ora ului (predominant înv mânt i s n tate);

3. REGIMUL TEHNIC:

- **Funciunea:**

T - ZON C I DE COMUNICA IE - T1 - Subzona transporturilor rutiere  
G - ZON GOSPOD RIE COMUNAL - G2 - Subzona gospodarire comunala instala ii, echipamente  
C – ZON DE TIP CENTRAL - C2c - Func iuni de interes local, municipal i supramunicipal propuse.  
M - ZONA CU FUNC IUNI MIXTE - SUBZONE MIXTE AFLATE ÎN AFARA ZONEI CENTRALE - M4 - Subzon mixt dezvoltat în foste zone industriale sau în noile extinderi pentru depozitare, productie i mari centre comerciale;  
L – ZON REZIDENTIAL - L2 - Subzona locuin elor colective medii (P+3-P+4) situate în ansambluri predominant reziden iale  
L – ZON REZIDENTIAL - L1 - Subzona locuin elor individuale i colective mici cu maxim P+2 niveluri aflate în afara zonei centrale - L1b - Locuin e cu regim redus de în l ime (P-P+2) situate în enclave;  
M - ZONA CU FUNC IUNI MIXTE - SUBZONE MIXTE AFLATE ÎN AFARA ZONEI CENTRALE - M2 - Subzona mixt aferen locuin elor individuale sau colective cu în l ime medie;  
L – ZON REZIDENTIAL - L3 - Subzona locuin elor colective înalte (P+5-P+10) situate în ansambluri predominant reziden iale;  
T - ZON C I DE COMUNICA IE - T2 - Subzona transporturilor feroviare (CF)  
C – ZON DE TIP CENTRAL - C2a - Dotari de interes public dispersate la nivelul ora ului (predominant înv mânt i s n tate);

- **imobil protejat sau in zona de protectie:** LIMITA ZONELOR CU SERVITUTI AERONAUTICE-ZONA III VEST, ZONA DE PROTECTIE SANITARA, ZONA PROTECTIE LEA
- **zonare geotehnica:** Zone de baltire ,Zona buna de construit cu amenajari ,Zona improprie de construit ,Probabilitate redus de producere a alunecarilor de teren ,Probabilitate redus (zero) de producere a alunec rilor de teren ,Probabilitate medie de producere a alunec rilor de teren
- Conditile de amplasare si conformare in parcela sunt prezentate in **Anexa nr. 1 (Regim tehnic)** la prezentul certificat de urbanism.

Prezentul certificat de urbanism **poate fi utilizat**, în scopul declarat pentru:  
**Informatii referitoare la conditiile urbanistice care se aplica in cazul parcelelor cadastrale nr. 43445(1200mp), p. cad. nr. 43950 (40mp), p.c. nr. 43457(4327mp), p.c. nr. 43381 (4562mp), p.c. nr. 43454 (8481mp), p.c. nr. 43476 (7918mp), p.c.nr. 43380 (167mp), p.c.nr. 43439(406mp), p.c. nr. 43455 (5406mp), p.c.nr. 43424 (2727mp), p.c. nr. 43446 (1161mp), p.c.nr. 43442 (269836mp - din acte; 27663mp - masurata) , p.c. nr. 43477 (8698mp), p.c. nr. 43441 (2210lmp), p.c. nr. 43425 (1009mp), p.c. nr. 43458 (267mp - din acte; 227mp - masurata), p.c. nr. 43444 (2324mp), p.c. nr. 43432 (269836mp - din acte; 1470l0mp - masurata), p.c. nr. 43923 (269836mp - din acte; 22491 mp - masurata), p.c. nr. 43392 (20mp), p.c. nr. 43404 (633mp), p.c. nr. 43580 (72mp), p.c. nr. 43581 (108mp), p.c. nr. 43391 (30mp), p.c. nr. 43579 (563mp), in vederea completarii situatiei activelor/ terenurilor**

Certificatul de urbanism nu ine loc de autorizatie de construire / desfiin are i nu confer dreptul de a executa lucr ri de construc ii
--

**4. OBLIGA II ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**  
**În scopul elabor rii documentaiei pentru autorizarea execut rii lucr rilor de construc ii - de construire/de desfiin are - solicitantul se va adresa autorit ii competente pentru protec ia mediului:**

**Agentia pentru protectia mediului Suceava**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice i private asupra mediului, modificat prin Directiva Consiliului 97/11/CE i prin Directiva Consiliului i Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri i programe in leg tur cu mediul i modificarea, cu privire la participarea publicului i accesul la justi ie, a Directivei 85/337/CEE i a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunic solicitantului obliga ia de a contacta autoritatea teritorial de mediu pentru ca aceasta s analizeze i s decid , dup caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiei publice/private în lista proiectelor supuse evalu rii impactului asupra mediului.  
În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desf oar dup emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaiei pentru autorizarea execut rii lucr rilor de construc ii la autoritatea administra iei publice competente.  
În vederea satisfacerii cerin elor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competent pentru protec ia mediului stabile te mecanismul asigur rii consult rii publice, centraliz rii op iniunilor publicului i formul rii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiei în acord cu rezultatele consult rii publice.  
În aceste condi ii:

Dup primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obliga ia de a se prezenta la autoritatea competent pentru protec ia mediului în vederea evalu rii ini iale a
--

**5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZA IEI DE CONSTRUIRE / DESFIIN ARE va fi înso it de urm toarele documente:**

- a)** certificatul de urbanism (copie)
- b)** dovada titlului asupra imobilului, teren i/sau construc ii, sau, dup caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi i extrasul de carte funciar de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizat );
- c)** documenta ia tehnic - D.T., dup caz (2 exemplare originale):  
☐ D.T.A.C. ☐ D.T.A.D. ☐ D.T.O.E.
- d)** Avizele i acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism.  
**d.1)** Avize i acorduri privind utilit ile urbane i infrastructura (copie):  
☒ gaze naturale ☐ alimentare cu ap ☐ alimentare canal ☐ telefonizare ☒ alimentare cu energie electric ☐ salubritate ☒ alimentare cu energie termic ☐ transport urban

- Alte avize / acorduri
- retele alimentare cu apa ACET S.A. Suceava
  - retele canalizare ACET S.A. Scueava
  - retele alimentare cu energie electrica DELGAZ GRID S.A.
  - retele alimentare gaze naturale DELGAZ GRID S.A.
  - aviz salubritate de la Primaria mun. Suceava - Serviciul ecologizare si gestionare caini fara stapan
  - aviz edilitar de la Biroul Energetic - Primaria Mun. Suceava (pentru bransamente / racorduri)
  - acord prealabil pentru sapatura de la Primaria mun. Suceava - Serviciul Administrare strazi - pentru bransamente / racorduri

Dupa obtinerea autorizatiei administratorului drumului se vor solicita:

- avizul de sapatura de la Serviciul Administrare strazi si sistematizare rutiera din cadrul Primariei Mun. Suceava
- avizul de instituire a restrictiilor de circulatie temporara de la Politia Rutiera (acolo unde se impune)

**d.2)** Avize i acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protec ie civila ☐ s n tatea popula iei

**d.3)** avize/acorduri specifice ale administra iei publice centrale i/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

- ....
- ....

**d.4)** Studii de specialitate (1 exemplar original):

- dovada de luare in evidenta a proiectului la Ordinul Arhitectilor din Romania
- dovada (copie legalizata) a titlului asupra imobilului (teren si/sau constructie)
- extras de carte funciara pentru informare actualizat la zi
- extras de plan cadastral actualizat la zi, vizat OCPI; se va avea ca suport ortofotoplanul pe care se vor reprezenta, prin suprapunere, imobilul in

cauza precum si cele vecine

- plan de amplasament si delimitare a imobilului, vizat OCPI
- plan cu reprezentarea reliefului, vizat de OCPI, pe care se vor reprezenta toate elementele descrise in continutul cadru al DTAC, cap. A, sect. II, piese desenate, alin.1.2 din Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de construire, republicare
- studiu geotehnic verificat la cerinte Af (rezistenta si stabilitatea terenului de fundare a constructiilor si a masivelor de pamant)

e) punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului - nu se supune avizarii conform Legii nr. 193/28.10.2019 pentru modificarea si completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de construire;  
g) Documentele de plat ale urm toarelor taxe (copie):  
Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR

Secretar General



## **ANEX LA CERTIFICATUL DE URBANISM** **Nr. 222 din 21.08.2023**

• **GENERALITATI: Caracteristicile zonei:** Autorizarea construcțiilor din zona drumurilor publice se emite în temeiul Ordonanței nr.43 din 28 august 1997 privind regimul juridic al drumurilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizării de construire trebuie să obțină avizul organelor publice locale specializate. Se vor respecta propunerile din planul de Reglementări Circulații și profilurile propuse.

### **G - ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ**

Zona „G” reunește toate funcțiunile care apar în gospodăria comună și asigură echipare edilitară, cimitirele, serviciile de salubritate, transportul în comun, piețele comerciale.

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

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică (protecția sanitară a surselor, rețelelor, stația de epurare, stații de pompare, etc.) se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajarea teritoriului aprobate conform legii.

Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei „G” trebuie să înă seama de distanța minimă de protecție sanitară. Aceste distanțe pot fi modificate pe baza unui studiu de impact avizat de instituțiile specializate.

### **G2 - Subzona gospodărie comună instalații, echipamente**

### **C - ZONĂ DE TIP CENTRAL**

#### **C2 – Subzona polilor urbani secundari**

Subzona conține unele dintre cele mai importante nuclee strategice de dezvoltare a municipiului situate în afara zonei centrale, care vor putea conferi localității un nou prestigiu, o echilibrare funcțională și noi calități estetice - configurative, în condițiile unei oferte diversificate și parțial imediat accesibile investitorilor.

### **M - ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE**

#### **SUBZONE MIXTE AFLATE ÎN AFARA ZONEI CENTRALE (M1-M4)**

Zona mixtă cuprinde funcțiuni de interes general și public, diverse categorii de activități comerciale, servicii și de mică producție, în lungul principalelor artere de circulație. Zona este constituită din instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, restaurante, recreere), mici activități productive manufacturiere și locuințe.

Din punct de vedere funcțional zona se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale.

Zona mixtă poate fi atât de formă liniară în plan decât este dispusă în lungul principalelor artere de circulație, cât și de formă areală (centre de cartier, platforme industriale în conversie ca zone mixte, noi grupări funcționale etc.).

Strategia generală propusă prin P.U.G. și R.L.U. aferent următoarele:

1. Conturarea zonei mixte ca o zonă de dezvoltare direcționată a orașului în lungul unor artere principale, valorificând mai bine în acest scop infrastructura și creând un potențial de dezvoltare pentru localitate
2. Înlocuirea zonelor cu incompatibilități funcționale și transformarea lor în zone funcționale mixte, dinamice și capabile să asigure rapid conversia către o zonă bine organizată atât funcțional cât și morfo-structural.
3. Stabilirea unei configurații urbanistice bine definite și conturate prin înlocuirea configurației haotice actuale a zonelor respective.

### **L – ZONĂ REZIDENȚIALĂ**

Zona de locuit se compune din subzone (tipuri de esut urban), diferențiate după criteriile:

- funcțional
- caracterul locuințelor: permanente sau temporare (case de vacanță)
- caracterul esutului:
  - omogen rezidențial,
  - reconstruit, în formare
  - mixt în proporții și modalități diferite cu alte funcțiuni - comerciale, servicii, mică producție manufacturieră, mică producție agricolă de subsistență, dotări turistice și de agrement
- morfologic:
  - tipul parcelarului:
    - rezultat din evoluția localității în timp,
    - creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localității pe terenuri agricole (prin operațiuni simple de topometrie sau prin operațiuni urbanistice);
  - configurația în raport cu spațiul străzii:
    - diferențiat sau nu în raport cu distanța față de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale – construcții secundare – anexe)
- volumetrie; regim de construire: discontinuu, continuu, în lăime mică (P - P+2 niveluri), mod de terminare al volumelor în arpanț;
- vechime: locuințe vechi și locuințe noi;
- calitatea construcției: definită prin arhitectura, partiul, calitatea materialelor, rezistența, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico-edilitară a clădirilor.

cu umor.

Prevederile regulamentului sus în evolu ia ipotetic a ora ului prin:

- men inerea zonelor bine constituie în cazul interven iilor punctuale;
- reconstruc ia zonelor insalubre prin opera iuni de comasare i reparcelare;

extinderea pe terenuri neconstruite, intra i extravilane, de noi locuin e individuale pe baza unor opera iuni de reparcelare.

## **L2 - Subzona locuin elor colective medii (P+3-P+4) situate în ansambluri predominant reziden iale**

Pentru ansamblurile existente, noile cerin e ale locuitorilor i disfunc ionalit ile cauzate de nerespectarea proiectelor ini iale sau de unele modific ri arbitrare ale cadrului construit i amenajat vor impune interven ii corective pentru care va fi necesar s se elaboreze PUZ-uri par iale având urmatoarele obiective:

- (1) clarificarea diferen ierii apartenen ei terenurilor publice (circula ii publice, echipamente publice, spa ii plantate publice, fâ ii de teren aferent re elelor edilitare publice etc.) de cele care vor reveni în indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmând a fi gestionate de c tre asocia iile de locatari, sau diverse societ i economice mixte;
- (2) eliminarea cauzelor disfunc ionalit ilor i polu rilor care nemul umesc locuitorii;
- (3) refacerea amenaj rilor exterioare i în special a spa iilor plantate, a locurilor de joac pentru copii i a parcajelor;
- (4) extinderea i completarea echipamentelor publice deficitare;
- (5) ameliorarea aspectului cl dirilor i amenaj rilor;
- (6) diminuarea insecurit ii i infrac ionalit ii prin delimitarea i marcarea / îngr direa spa iilor aferente locuin elor colective pe grup ri de blocuri;
- (7) introducerea unor rezolv ri alternative civilizate la prolifererea abuziv a garajelor individuale;
- (8) adecvarea la situa ia de localizare în zona de protec ie a monumentelor de arhitectur .

**Autorizarea executarii noilor construc ii va fi condi ionata de elaborarea unei documenta ii de urbanism de tip PUZ sau PUD**

## **L- ZON REZIDEN IAL**

Zona de locuit se compune din subzone (tipuri de esut urban), diferen iate dup criteriile:

- func ional
- caracterul locuin elor: permanente sau temporare (case de vacan )
- caracterul esutului:
  - omogen reziden ial,
  - neconstruit, în formare
  - mixat în propor ii i modalit i diferite cu alte func iuni - comerciale, servicii, mic produc ie manufacturier , mic produc ie agricol de subzisten , dot ri turistice i de agrement
- morfologic:
  - tipul parcelarului:
    - rezultat din evolu ia localit ii în timp,
    - creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localit ii pe terenuri agricole (prin opera iuni simple de topometrie sau prin opera iuni urbanistice);
  - configura ia în raport cu spa iul str zii:
    - diferen iat sau nu în raport cu distan a fa de strad a cl dirilor de pe o parcela (construc ii principale – construc ii secundare – anexe)
  - volumetria; regim de construire: discontinuu, continuu, în l ime mic (P - P+2 niveluri), mod de terminare al volumelor în arpant ;
  - vechime: locuin e vechi i locuin e noi;
  - calitatea construc iei: definit prin arhitectura, partiul, calitatea materialelor, rezisten a, nivelul de izolare termic , nivelul de dotare tehnico-edilitar a cl dirilor.

Prevederile regulamentului sus în evolu ia ipotetic a ora ului prin:

- men inerea zonelor bine constituie în cazul interven iilor punctuale;
- reconstruc ia zonelor insalubre prin opera iuni de comasare i reparcelare; extinderea pe terenuri neconstruite, intra i extravilane, de noi locuin e individuale pe baza unor opera iuni de reparcelare.

### **L1 - Subzona locuin elor individuale i colective cu regim redus de în l ime (P-P+2);**

#### **L1b - Locuin e cu regim redus de în l ime (P-P+2) situate în enclave;**

## **L – ZON REZIDEN IAL**

Zona de locuit se compune din subzone (tipuri de esut urban), diferen iate dup criteriile:

- func ional
- caracterul locuin elor: permanente sau temporare (case de vacan )
- caracterul esutului:
  - omogen reziden ial,
  - neconstruit, în formare
  - mixat în propor ii i modalit i diferite cu alte func iuni - comerciale, servicii, mic produc ie manufacturier , mic produc ie agricol de subzisten , dot ri turistice i de agrement
- morfologic:
  - tipul parcelarului:
    - rezultat din evolu ia localit ii în timp,
    - creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localit ii pe terenuri agricole (prin opera iuni simple de topometrie sau prin opera iuni urbanistice);
  - configura ia în raport cu spa iul str zii:
    - diferen iat sau nu în raport cu distan a fa de strad a cl dirilor de pe o parcela (construc ii principale – construc ii secundare – anexe)
  - volumetria; regim de construire: discontinuu, continuu, în l ime mic (P - P+2 niveluri), mod de terminare al volumelor în arpant ;
  - vechime: locuin e vechi i locuin e noi;
  - calitatea construc iei: definit prin arhitectura, partiul, calitatea materialelor, rezisten a, nivelul de izolare termic , nivelul de dotare tehnico-edilitar a cl dirilor.

Prevederile regulamentului sus în evolu ia ipotetic a ora ului prin:

- men inerea zonelor bine constituie în cazul interven iilor punctuale;
- reconstruc ia zonelor insalubre prin opera iuni de comasare i reparcelare;

extinderea pe terenuri neconstruite, intra i extravilane, de noi locuin e individuale pe baza unor opera iuni de reparcelare.

### **L3 - Subzona locuin elor colective înalte (P+5-P+10) situate în ansambluri predominant reziden iale;**

Noile cerin e ale locuitorilor, disfunc ionalit ile existente i costurile mai ridicate de între inere a acestor locuin e vor impune interven ii corective pentru care va fi necesar s se elaboreze PUZ-uri par iale având urm toarele obiective:

- (1) ridicarea acestei categorii de locuin e la un standard ridicat sau chiar de lux

- (1) ridicarea acestor categorii de locuințe la un standard ridicat sau chiar de lux; clarificarea diferențierii apartenenței terenurilor publice (circulații publice, echipamente publice, spații plantate publice, fațade de teren aferent rețelelor edilitare publice, etc.) de cele care vor reveni în diviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmând a fi gestionate de către asociațiile de locatari, sau diverse societăți economice mixte;
- (2) eliminarea cauzelor disfuncționalității și poluărilor care nemulțumesc locuitorii;
- (3) refacerea amenajărilor exterioare în special a spațiilor plantate și de joacă pentru copii;
- (4) extinderea și completarea echipamentelor publice deficitare;
- (5) ameliorarea aspectului clădirilor și amenajărilor;
- (7) diminuarea insecurității prin delimitarea și marcarea/îngrădirea spațiilor aferente locuințelor colective pe grupuri de blocuri sau blocuri izolate;
- (8) introducerea unor rezolvări alternative civilizate la proliferarea abuzivă a garajelor individuale;
- (9) adecvarea la situația de localizare în zona de protecție a monumentelor de arhitectură.

**Autorizarea executării noilor construcții va fi condiționată de elaborarea unei documentații de urbanism de tip PUZ sau PUD.**

Subzona de circulație ferată cuprinde infrastructura feroviară, construcțiile și instalațiile aferente exploatarea și întreținerea liniilor de cale ferată. Autorizarea construcțiilor din zona circulației ferate se emite în temeiul OUG nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române. Pentru lucrări în zona circulației ferate și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate. Zona este constituită din clădiri de interes public, platforme și liniile de cale ferată.

• **SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ: UTILIZĂRI ADMISE:** Sunt admise următoarele utilizări funcționale: • circulație rutieră și construcțiile aferente; • autoșosele; • unități de întreținere și depozitare aferente traficului rutier, garaje; • spații alveolare carosabile pentru transportul în comun; • refugii și treceri de pietoni; • rețele tehnico-edilitare; • spații verzi amenajate; • parcaje pentru salariați și pentru clienți; • servicii pentru transportatorii în tranzit (birouri, telecomunicații, restaurante); • lucrări de terasamente.

**UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:** Incintele unităților de transport și garajele publice vor obține avizul de mediu și se vor încadra în normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscului de incendiu și explozie. Garajele și parcajele publice vor fi înconjurate de gard viu de minimum 1,20 metri înălțime. Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie: • să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, gaze, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen); • să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, flux, siguranță); • să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului, funcție de categoria acestuia: - drumuri naționale - 22.0 metri; - drumuri județene - 20.0 metri.

**UTILIZĂRI INTERZISE:** 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: • înălțarea unor străzi sau realizarea unor noi străzi; • modernizarea intersecțiilor; • realizarea spațiilor de parcare; Se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră: depozituri de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de antier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeurile 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 împiedică asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului sau prezintă riscuri de accidente; • panouri independente de reclamă publicitară; • 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.

#### • Art. 1 - Utilizări admise

Sunt admise următoarele utilizări funcționale:

Pentru G2:

- construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală;
- birouri autonome;
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, transportul public urban, piețe comerciale, salubritate, întreținerea spațiilor plantate;
- drumuri interne și platforme;
- parcaje;
- plantații;

#### • Art. 2 - Utilizări admise cu condiționări

Pentru G2 - se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme în vigoare.

#### • Art. 3 - Utilizări interzise

Pentru G2 - pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activităților sau prin transporturile pe care le generează.

#### • Art. 1 - Utilizări admise

Vor fi menținute neschimbate acele utilizări inițiale ale construcțiilor care corespund cerințelor actuale.

Conversiile funcțiunilor vor fi admise doar în condițiile în care orice schimbare de destinație a clădirilor monument de arhitectură se avizează conform legii;

Activitățile productive manufacturiere compatibile cu statutul zonei și care pot fi atractive pentru turismul cultural vor fi permise.

Activitățile productive manufacturiere compatibile cu statutul zonei. Trebuie pot fi atractive pentru turismul cultural vor fi p state.

Sunt admise următoarele utilizări funcționale:

Pentru C2b și C2c:

- sedii de companii și firme în clădiri specializate pentru birouri;
- săli de conferințe de diferite capacități cu serviciile anexa;
- servicii financiar-bancare și de asigurări;
- servicii profesionale, colective și personale;
- servicii de informare;
- hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție;
- restaurante, cofetării, cafenele, baruri;
- centre comerciale, galerii comerciale;
- agenții diverse (imobiliare, de turism etc.);
- recreere (casino, dancing, cinema, centre de recreere, sport) în spații acoperite și descoperite;
- săli de conferințe, spectacole și sport de diferite capacități cu serviciile anexa;
- săli de expoziție;
- bibliotecă-mediatec;
- poști de telecomunicații (nod de infrastructură);
- centru de formare-informare cuprinzând o grupare de săli de seminarii și conferințe;
- locuințe colective;
- activități manufacturiere;
- spații verzi amenajate;
- parcaje multietajate.

• **Art. 2 - Utilizări admise cu condiționări**

Pentru C2a, C2b și C2c

Se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu dizabilități.

Pentru C2c

Se admite comerțul cu vânzarea cu amănuntul numai pentru mărfurile prezentate în scop promoțional în perioada expozițiilor.

Se menține și se pot dezvolta unitățile productive actuale cu condiția să nu fie poluante, să nu prezinte risc tehnologic sau să fie incomode prin traficul generat și să fie compatibile ca funcționare în aspect cu zona și a obinerii avizului Agenției pentru protecția mediului.

Se admit restaurante de orice tip cu condiția ca unitățile care comercializează băuturi alcoolice pentru consum să fie situate la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice și de locațiile de cult.

• **Art. 3 - Utilizări Interzise**

Pentru C2a, C2b și C2c Se interzic:

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zone;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- 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;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale reutilizabile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile faadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;
- dispunerea de piloni și breșe pe terase, cu excepția clădirilor tehnice și industriale;

• **Art. 1 - Utilizări admise**

Sunt admise următoarele utilizări:

Pentru M4:

- instituții, servicii și sedii de birouri;
- show-room pentru diferite produse de larg consum;
- hipermarket-uri/supermarketuri;
- comerț cu amănuntul, comerț de gros;
- spații pentru alimentație publică;
- depozite en-gros, depozitare mic-gros;
- activități industriale și productive nepoluante;
- activități manufacturiere;
- IMM desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare;
- parcaje la sol; tir-parking-uri, servicii pentru transportatori;
- conversii funcționale către alte funcțiuni corespunzătoare noilor caracteristici de zonă mixtă;
- servicii;
- funcțiuni complementare admise ale zonei sunt:
  - activități nepoluante;
  - spații verzi amenajate;
  - accese pietonale și carosabile;
  - rețele tehnico-edilitare.

• **Art. 2 - Utilizări admise cu condiționări**

Pentru M1, M2, M3 și M4

Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică. Clădirile care au funcțiune comercială vor avea parterul orientat spre stradă și

spre traseele pietonale. Se recomandă ca fronturile incintelor care adăpostesc activități care permit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific să fie prevăzute cu vitrine luminate noaptea. În zonele construite care au acces la circulații principale se recomandă conversia locuințelor în alte funcțiuni, locuirea putând rămâne în partea din spate a parcelei.

În cazul unor enclave de lotizări existente în ansamblurile de locuințe colective, acestea vor fi considerate funcțional și urbanistic similar zonei L1a și se vor supune reglementărilor de construire pentru această subzonă. Se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 20% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 30 metri.

• **Art. 3 - Utilizări interzise**

Se interzic următoarele utilizări:

Pentru M4:

- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic;
- amplasarea la circulația principală a activităților care prin natura locului au un aspect dezastrabil (depozite de deșuri metalice, depozite de combustibili

- amplasarea la circulația principală a activităților care prin natura lor au un aspect dezagrativ (depozite de deșeurii metalice, depozite de combustibili solizi, etc.); astfel de unități vor fi retrase de la circulațiile principale de acces în oraș și vor fi mascate prin perdele de vegetație înaltă în medie;
- 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.

#### • Art. 1 - Utilizări admise

##### Pentru L2:

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe în proprietate privată;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi

#### • Art. 2 - Utilizări admise cu condiționari

##### Pentru L2:

Locuințele din clădiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat; Locuințele sociale nu vor depăși 20%-30% din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică și nu vor distorsiona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată;

Se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții:

- cabinetele medicale de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
- creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusiv de o suprafață minimă de teren de 100 mp;
- se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică, numai la intersecții de străzi și numai în limitele unei raze de servire de 250 metri;
- se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent.

În cazul unor enclave de lotizări existente în ansamblurile de locuințe colective, acestea vor fi considerate funcțional și urbanistic similar zonei L1a și se vor supune reglementărilor de construire pentru această subzonă.

#### • Art. 3 - Utilizări interzise

##### Pentru L2:

Se interzice conversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni sau construirea unor locuințe colective mixtate cu alte funcțiuni.

Se interzice utilizarea spațiilor care deja au fost cut obiectul conversiei pentru depozite, alimentație publică și alte activități de natură să incomodeze locuințele;

Se interzic următoarele lucrări:

- construcții pentru activități productive;
- curătorii chimice;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze;
- stații de întreținere auto;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

#### • Art. 1 - Utilizări admise

##### Pentru L1a, L1b și L1c:

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire în iruit, cuplat sau izolat;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale (mic comerț de proximitate, învățământ, cultură și culte, sănătate);
- amenajări sport (spații deschise), agrement și loisir;
- circulații carosabile și pietonale
- parcaje publice la sol de maxim 30 locuri
- parcaje publice subterane /supraterane supraetajate
- parcuri, grădini, scuaruri publice.

#### • Art. 2 - Utilizări admise cu condiționari

##### Pentru L1a, L1b și L1c:

- se admite mansardarea clădirilor existente, cu luarea în calculul a coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit funcțiuni comerciale de proximitate și servicii profesionale și mici activități manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250 metri;

##### Pentru L1c

Pentru zonele de extindere nereglementate de o documentație de urbanism aprobată anterior intrării în vigoare a prezentului regulament, se condiționează realizarea locuințelor de existența unui P.U.Z. aprobat conform legii care să reglementeze: noua trasa strădală, operațiunile de parcelare/ reparcelare – acolo unde este cazul, echiparea edilitară, asigurarea cu echipamente și dotări publice.

#### • Art. 3 - Utilizări interzise

Pentru L1a, L1b și L1c se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, care generează un trafic important de persoane și mrfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto
- curătorii chimice;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- stații de betoane;
- autobaze, stații de întreținere auto
- spații chimice;
- 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

- 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.

#### • Art. 1 - Utilizări admise

Sunt admise următoarele utilizări:

Pentru M1, M2 și M3:

- instituții, servicii și dotări publice (coli, grădinițe, after-school-uri, dispensare, cmine culturale, poști, etc);
- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț amănuntul, supermarketuri, piețe agro-alimentare și de suveniruri;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, moteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol;
- spații libere pietonale;
- locuințe cu parter obișnuit;
- locuințe cu parter special care includ spații pentru profesii liberale;
- grupuri de funcțiuni admise alături de centre de cartier;
- spații și piețe pietonale;

#### • Art. 2 - Utilizări admise cu condiționari

Pentru M1, M2, M3 și M4

Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică. Clădirile care au funcțiune comercială vor avea parterul orientat spre stradă și

spre traseele pietonale. Se recomandă ca fronturile incintelor care adăpostesc activități care permit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific să fie prevăzute cu vitrine luminate noaptea. În zonele construite care au acces la circulații principale se recomandă conversia locuințelor în alte funcțiuni, locuirea putând rămâne în partea din spate a parcelei.

În cazul unor enclave de lotizări existente în ansamblurile de locuințe colective, acestea vor fi considerate funcționale și urbanistic similar zonei L1a și se vor supune reglementărilor de construire pentru această subzonă. Se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 20% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 30 metri.

#### • Art. 3 - Utilizări interzise

Se interzic următoarele utilizări:

Pentru M1, M2, M3

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto;
- curătorii chimice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- 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.

#### • Art. 1 - Utilizări admise

Pentru L3:

Clădirile înalte situate în zonele de protecție se mențin în situația actuală. Se consideră inoportun ca în viitor să se mai dispună blocuri înalte de locuit în zonele protejate.

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe colective;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje semiîngropate și subterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și loisir, construcții pentru echiparea tehnică, înprejmuiri;

#### • Art. 2 - Utilizări admise cu condiționari

Pentru L3:

Se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții:

- cabinetele medicale de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
- creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusiv de o suprafață minimă de teren de 100 mp;
- se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică, numai la intersecții de străzi și numai în limitele unei raze de servire de 250 metri;
- se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului.

În cazul unor enclave de lotizări existente în ansamblurile de locuințe colective, acestea vor fi considerate funcționale și urbanistic similar zonei L1a și se vor supune reglementărilor de construire pentru această subzonă.

#### • Art. 3 - Utilizări interzise

Pentru L3:

Se interzice conversia locuințelor în alte funcțiuni;

Se interzice dispunerea locuințelor sociale în clădiri înalte; Se interzic următoarele lucrări:

- activități productive;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros sau mic-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze;
- stații de întreținere auto;



- sta ii de intrere auto;
- sta ii de betoane;
- lucr ri de terasament de natur s afecteze amenaj rile din spa iile publice i construc iile învecinate;
- orice lucr ri de terasament care pot s provoace scurgerea necontrolat a apelor meteorice sau care împiedic evacuarea i colectarea acestora.

**UTILIZ RI ADMISE** Se pot amplasa cu avizul organelor publice specializate: • construc ii i instala ii aferente exploatarii i între inerii liniilor de cale ferat ; • construc ii i instala ii pentru exploatarea materialului rulant i a mijloacelor de restabilire a circula iei; • instala ii fixe pentru trac iune electric ; • instala ii de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunica ii, transmisiuni de date i construc iile aferente acestora; • amenaj ri, lucr ri de terasamente i infrastructur ; • spa ii necesare func ional i pentru asigurarea securit ii transportului feroviar; • lucr ri de protec ie împotriva polu rii (ziduri antifonice etc.); • spa ii verzi amenajate pe suprafe ele libere rezultate din modul de organizare a incintelor; • parcaje pentru salaria i i pentru c l tori.

**UTILIZ RI ADMISE CU CONDI ION RI:** Construc iile care se amplaseaz în zona de protec ie a infrastructurii feroviare situat în intravilan se autorizeaz cu avizul Companiei Na ionale de C i Ferate "CFR". Prin zona de protec ie a infrastructurii feroviare se în elege fâ ia de teren indiferent de proprietar, cu l imea de 100 metri m surata de la limita zonei cadastrale C.F.R., situat de o parte i de alta a c ii ferate (conform RGU). Lucr rile de investi ii ale agen ilor economici i ale institu iilor publice, care afecteaz zona de protec ie a infrastructurii feroviare, se vor autoriza cu avizul Companiei Na ionale de C i Ferate "CFR" i al Ministerul Transporturilor, i anume: • c i ferate industriale; • lucr ri hidrotehnice; • traversarea c ii ferate de c tre drumuri prin pasaje denivelate; • subtraversarea liniilor de cale ferat de re ele de telecomunica ii, energie electric , conducte sub presiune de ap , gaze, produse petroliere, termotehnologie i canale libere.

**UTILIZ RI INTERZISE:** Se interzice construirea de orice fel în zona de siguran a c ii ferate. În prezentul regulament prin zona de siguran a c ii ferate se în elege fâ ia de teren de 20.00 m de o parte i de alta din axul c ii ferate de-a lungul acesteia. În zona de protec ie a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic: • amplasarea oric oror construc ii, depozite de materiale sau înfiin area de planta ii care împiedic vizibilitatea liniei i a semnalelor feroviare; • efectuarea oric oror lucr ri care, prin natura lor ar provoca alunec ri de teren, surp ri sau ar afecta stabilitatea solului prin t ierea copacilor, extragerea de materiale de construc ii sau care modific echilibrul pânzei freatice subterane; • depozitarea necorespunz toare de materiale, substan e sau de euri care contravin normelor de protec ie a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii c ilor ferate române, a zonei de protec ie a infrastructurii c ilor ferate precum i a condi iilor de desf urare normala a traficului. Se interzice amplasarea reclamelor luminoase care s deranjeze vizibilitatea semnalelor C.F. Depozitarea sau manipularea unor substan e sau de euri de felul celor de la articolul 3.c) este permis numai cu respectarea condi iilor stabilite de Compania Na ionala de C i Ferate C.F.R. – S.A. amenaj rile i instala iile de transvazare sau de depozitare a materialelor, substan elor sau de eurile men ionate mai sus se pot realiza pe baz de studii privind implica iile asupra activit ii feroviare i de mediu executate de unit i de proiectare autorizate pe baza avizului organelor publice specializate.

#### • Art. 1 - Utiliz ri admise

Vor fi men inute neschimbate acele utiliz ri ini iale ale construc iilor care corespund cerin elor actuale.

Conversiile func iunilor vor fi admise doar în condi iile în care orice schimbare de destina ie a cl dirilor monument de arhitectur se avizeaz conform legii;

Activit ile productive manufacturiere compatibile cu statutul zonei i care pot fi atractive pentru turismul cultural vor fi p strate.

Sunt admise urm toarele utiliz ri func ionale:

Pentru C2a:

- institu ii sanitare;
- înv mânt, înv mânt superior i de formare continu
- biblioteci;
- spa ii pentru cazarea elevilor i studen ilor (c mine)
- expozi ii;
- s li de conferin e, spectacole i sport de diferite capacit i cu serviciile anexa;
- spa ii verzi amenajate;
- parcaje la nivelul solului.

#### • Art. 2 - Utiliz ri admise cu condi ion ri

Pentru C2a, C2b i C2c

Se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu dizabilit i.

#### • Art. 3 - Utiliz ri Interzise

Pentru C2a, C2b i C2c:

- orice alte activit i care nu corespund caracterului zonei i prin aceasta prezint riscul îndep rt rii investitorilor interesa i;
- activit i care pot provoca degradarea cl dirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonei;
- activit i productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantit i mari de substan e inflamabile sau toxice;
- activit i care utilizeaz pentru depozitare i produc ie terenul vizibil din circula iile publice sau din institu iile publice;
- construc ii provizorii de orice natur ;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a de eurilor urbane;
- lucr ri de terasament de natur s afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- orice lucr ri de terasament care pot s provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea i colectarea apelor meteorice;
- dispunerea pe fa ade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile i a antenelor pentru telefonie mobil ;

- dispunerea pe fa a a anenelor i i caten, a catenelor din i i nene i a anenelor pentru teretene meei ;
- dispunerea de panouri de afi aj pe plinurile fa adelor, desfigurând arhitectura cl dirilor i deteriorând finisajul acestora;
- dispunerea de pilone i z breli i pe terase, cu excep ia cl dirilor tehnice i industriale;

## • **SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR**

• **ART. 4 - Caracteristici ale parcelelor:** Pentru noi incinte i pentru extinderi ale acestora se vor elabora Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu conform normelor specifice.

Pentru G2 - Conform documenta iilor de urbanism, a studiilor de specialitate i a studiilor de mediu.

### Pentru C2c:

Autorizarea construc iilor se va face pe baza unui PUZ aprobat conform legii.

Pentru M1, M2, M3 i M4

Pentru zona mixt se recomand amplasarea construc iilor pe parcele în regim izolat.

În cazul construc iilor publice dispuse izolat sau cuplat, terenul trebuie s aib o suprafa de minim 1000 mp, cu un front la strad de minim 20.0 metri.

Pentru celelalte categorii de func iuni, lotizarea terenului în parcele având minim 300 mp i un front la strad de minim 12.0 metri; în func ie de necesit i vor putea fi concesionate sau cump rate una sau mai multe parcele adiacente.

Pentru M4

Pentru activit ile productive, parcelele vor avea o suprafa minim de 2000 mp. i un front minim la strad de 20.0 m. Parcelele cu dimensiuni i suprafe e mai mici decât cele anterior specificate nu pot fi utilizate pentru activit i productive.

### Pentru L2:

C dirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circula ie public sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circula ia public prin intermediul unor circula ii private.

În cazul unor repuneri în posesie, posibilitatea construirii pe astfel de parcele poate fi realizat numai în cazul în care suprafa a parcelelor rezultate este de peste 300 mp., nu afecteaz re elele, circula iile, parcajele i localiz rile prev zute în planul ansamblului pentru echipamente publice i pentru spa ii plantate publice.

### Pentru L1b i L1c:

Noile parcelari se vor realiza cu respectarea urm toarelor condi ii cumulate:

- suprafa a minim de 150 mp i un front de minim 8,0 metri pentru construc iile în iruite;
  - suprafa a minim de 200 mp i un front de minim 10,0 metri pentru construc iile cuplate;
  - suprafa a minim de 250 mp i un front de 12,0 metri pentru construc iile izolate;
  - adâncimea parcelei s fie mai mare sau cel pu în egal cu l imea acesteia.
- În func ie de necesit i vor putea fi concesionate sau cump rate una sau mai multe parcele adiacente;

Pentru M1, M2, M3 i M4

Pentru zona mixt se recomand amplasarea construc iilor pe parcele în regim izolat.

În cazul construc iilor publice dispuse izolat sau cuplat, terenul trebuie s aib o suprafa de minim 1000 mp, cu un front la strad de minim 20.0 metri.

Pentru celelalte categorii de func iuni, lotizarea terenului în parcele având minim 300 mp i un front la strad de minim 12.0 metri; în func ie de necesit i vor putea fi concesionate sau cump rate una sau mai multe parcele adiacente.

Pentru M1, M2

În cazul unor repuneri în posesie în zonele aferente locuinte colective, posibilitatea construirii pe astfel de parcele poate fi realizat numai în cazul în care suprafa a parcelelor rezultate este de peste 300 mp., nu afecteaz re elele, circula iile, parcajele i localiz rile prev zute în planul ansamblului pentru echipamente publice i pentru spa ii plantate publice.

### Pentru L3:

Cl dirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circula ie public sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circula ia public prin intermediul unor circula ii private;

În cazul unor repuneri în posesie, posibilitatea construirii pe astfel de parcele poate fi realizat numai în cazul în care suprafa a parcelelor rezultate este de peste 300 mp., nu afecteaz re elele, circula iile, parcajele i localiz rile prev zute în planul ansamblului pentru echipamente publice i pentru spa ii plantate publice.

Pentru noi incinte i pentru extinderi ale acestora se vor elabora Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu conform normelor specifice.

### Pentru C2a i C2b

Se va men ine parcelarul existent cu urm toarele condi ii:

- parcela este consider construibilă doar în condi iile în care are minim 150 mp i un front la strad de minim 8,0 m pentru construc iile înscrise între dou calcane laterale i de minim 10,0 metri în cazul construc iilor cuplate i izolate;

• **Art. 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament:** Construc iile noi destinate birourilor vor fi amplasate la aliniament sau retrase cu o distan de minim 6,0 m, în func ie de caracteristicile frontului str zii. Noile construc ii din cadrul incintelor tehnice vor fi retrase de la aliniament la minim 10.0 metri pe str zile de categoria I i II i la minim 8.0 metri pe str zile de categoria III.

#### Pentru G2:

Amplasarea cl. dirilor noi sau reconstruite pentru birouri va respecta retragerile specifice str. zii pe care se amplasează.

În cazul incintelor tehnice situate în zone de activități industriale, de servicii și depozitare, se impun retrageri ale cl. dirilor de la aliniament la o distanță de minim 10.00 metri.

#### Pentru C2a, C2b și C2c:

Serviciile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 5 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul str. zii, de profilul activității și de normele existente;

Cl. dirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20.0 metri (aliniament posterior).

#### Pentru M1, M2, M3 și M4

În preajma unor construcții cu funcțiuni publice importante, se recomandă o retragere mai mare față de aliniament pentru facilitarea creșterii unor piețe sau degajamente amenajate.

#### Pentru L2:

Cl. dirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri pe str. zi de categoria III și 6.0 metri pe str. zi de categoria II și I, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente;

#### Pentru L1a, L1b și L1c:

La intersecția dintre str. zi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre str. zi având o lungime de minim 12.0 metri pe str. zi de categoria I, a II-a și de 6.0 metri pe str. zi de categoria a III-a.

Cl. dirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri pe str. zi de categoria III și 5.0 metri pe str. zi de categoria II și I.

În cazul cl. dirilor îngruite pe parcelele de colț nu se admit decât cl. diri cu fațade pe ambele str. zi (semi-cuplate sau izolate).

#### Pentru L3:

Cl. dirile se vor respecta aliniamentul zonei, prin raportare la vecinătățile directe.

Construcțiile noi destinate birourilor vor fi amplasate la aliniament sau retrase cu o distanță de minim 6.0 metri în funcție de caracteristicile frontului str. zii. Noile construcții din cadrul incintelor tehnice vor fi retrase de la aliniament la minim 10.0 metri pe str. zile de categoria I și II și la minim 8.0 metri pe str. zile de categoria III.

• **Art. 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:** Distanțele față de limitele parcelei vor fi de minim jumătate din înălțimea cl. dirii, dar nu mai puțin de 6,0 metri.

Pentru G2 - distanța a cl. dirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea cl. dirii, dar nu mai puțin de 6.0 metri.

Se interzice alipirea cl. dirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele cl. dirilor cu funcțiuni publice și de locuit. În cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomot și vibrații, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare.

#### Pentru C2c:

Conform reglementărilor PUZ;

#### Pentru M1, M2, M3, M4

Cl. dirile publice se vor amplasa în regim izolat, iar retragerile față de limitele laterale vor fi de minim 3.00 metri.

Pentru construcțiile cu regim maxim de înălțime de P+2 niveluri, amplasate în regim izolat, retragerile față de la limitele laterale ale terenului vor fi de minim 2.0 metri cu condiția ca pe una dintre celelalte laturi să fie asigurat un acces de minim 3.0 metri.

Pentru construcțiile mai mari de P+2E se va realiza studiu de însorire pentru a se demonstra că acestea nu vor afecta vecinătățile.

Cl. dirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic). Retragerile față de limita laterală opusă va fi de minim 3.0 metri.

Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separare dintre două zone funcționale distincte, cazuri în care se admite realizarea noilor cl. diri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei de minim 3.0 metri.

În cazul cl. dirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

Retragerile față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3.0 metri pentru construcții de până la P+2E și de minim 5.0 metri pentru construcțiile mai mari de P+2E.

Cl. dirile anexe se vor amplasa față de limitele laterale și posterioare conform Codului Civil.

#### Pentru L2:

Cu următoarele condiții pentru zonele de extindere:

• cl. dirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă

cl dirii m surat în punctul cel mai înalt fa de teren;

- cl dirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 15.0 metri de la aliniament, fiind retrase fa de cealalt limit lateral cu o distan cel pu in egal cu jum tate din în l imea la corni a cl dirii m surat în punctul cel mai înalt fa de teren;

cl dirile 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 excep ia parcelelor de col unde se va întoarce fa ada în condi iile de aliniere ale str zii laterale;

- retragerea fa de limita posterioar a parcelei va fi cel pu in egal cu jum tate din în l imea la corni a cl dirii m surat în punctul cel mai înalt fa de teren, dar nu mai pu in de 5.0 metri.

#### Pentru L1a, L1b i L1c:

Cl dirile în regim în iruit se vor alipi ambelor limite laterale ale parcelei.

În cazul în care parcela se învecineaz numai pe una dintre limitele laterale cu o cl dire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalt latur se învecineaz cu o cl dire retras de la limita lateral a parcelei i având pe fa ada lateral ferestre, noua cl dire se va alipi de calcanul existent, iar fa de limita opus se va retrage obligatoriu la o distan de minim 3.0 metri;

Cladirile se vor alipi de calcanele cl dirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pe o distan de maxim 20.0 metri;

Pentru construc iile amplasate în regim izolat, retragerile fa de la limitele laterale ale terenului vor fi de minim 2.0 metri cu condi ia ca pe una dintre celelalte laturi sa fie asigurat un acces de minim 3.0 metri.

Fa de limita posterioar , cl dirile se vor retrage la o distan de cel pu in jum tate din în l imea cl dirii m surat la corni , dar nu mai pu in de 3.0 metri.

Cladirile anexe se for amplasa fata de limitele laterale si posterioare conform Codului Civil

Se interzice construirea pe limita parcelei dac aceasta constituie linia de separa ie dintre dou zone func ionale distincte, cazuri în care se admite realizarea noilor cl diri numai cu o retragere fa de limitele laterale ale parcelei egal cu jum tate din în l imea la corni e, dar nu mai pu in 3,0 metri.

#### Pentru L3:

Cl dirile izolate vor avea fa ade laterale i se vor retrage de la limitele parcelei la o distan cel pu in egal cu jum tate din în l imea la corni a cl dirii m surat în punctul cel mai înalt fa de teren; aceast distan se poate reduce la jum tate dac segmentele de fa ad care se opun nu au ferestre ale camerelor de locuit.

Cl dirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 15.0 metri de la aliniament, fiind retrase fa de cealalt limit lateral cu o distan cel pu in egal cu jum tate din în l imea la corni a cl dirii m surat în punctul cel mai înalt fa de teren;

Cl dirile 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 excep ia parcelelor de col unde se va întoarce fa ada în condi iile de aliniere ale str zii laterale;

Retragerea fa de limita posterioar a parcelei va fi cel pu in egal cu jum tate din în l imea la corni a cl dirii m surat în punctul cel mai înalt fa de teren, dar nu mai pu in de 5.0 metri.

Distan ele fa de limitele parcelei vor fi de minim jum tate din în l imea cl dirii, dar nu mai pu in de 6.0 metri.

#### Pentru C2a i C2b:

Cl dirile publice se vor amplasa de regul în regim izolat.

Cl dirile care vor alc tui fronturi continue se vor alipi de calcanele cl dirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, pân la o distan de maxim 20.0m la aliniament.

În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cl dire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalt latur se învecineaz cu o cl dire retras de la limita lateral a parcelei i având pe fa ada lateral ferestre, noua cl dire se va alipi de calcanul existent, iar fa de limita opus se va retrage cu minim 3.0 metri. Pentru construc iile cu un regim de în l ime mai mare de P+2E se va întocmi studiu de însorire.

În cazul amplas rii cl dirilor în regim izolat retragerile fa de limitele laterale vor fi de minim 3.0 metri.

Cl dirile se vor retrage fa de limita posterioar a parcelei la o distan de cel pu in jum tate din în l imea cl dirii m surat la corni e, dar nu mai pu in de 5.0 metri.

Se interzice construirea pe limita laterala a parcelei daca aceasta este i linia de separa ie fa de o cl dire public dispus izolat sau fa de o cladire de cult; în acest caz se admite o retragere fa de limitele parcelei de minim 4,00 m.

Se interzice construirea pe limita posterioar a parcelei, cu excep ia cazului în care exist un calcan al unei cl diri principale, iar noua construc ie se limiteaz la acoperirea acestuia.

Fac excep ie i cladirile anexe, care se for amplasa fata de limitele laterale si posterioare conform Codului Civil.

- **Art. 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:** În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

#### Pentru G2 – f r obiect

#### Pentru C2a, C2b i C2c:

Cl dirile vor respecta între ele distan e egale cu în l imea la corni e a celei mai înalte.

Distan a se poate reduce la jum tate din în l ime dar nu mai pu in de 5.0 metri.

#### Pentru C2a i C2c:

#### Pentru C2a, L1C2c:

Pentru asigurarea coerenței imaginii cadrului construit, în lăimea clădirilor de pe o stradă principală cu fronturi continue sau discontinue se va întoarce și pe străzile secundare care debocă în aceasta pe o lungime de 50.0 metri pe străzile de 4 fire de circulație și pe o lungime de 25 metri pe străzile cu două fire de circulație sau mai puțin; în acest spațiu se recomandă racordarea în trepte a înălțimii clădirilor de pe stradă considerată principală cu înălțimea clădirilor de pe stradă secundară dacă diferența dintre cotele este mai mare de două niveluri.

Se admite ca la intersecții în lăimea maximă să fie depășită cu cel mult două niveluri, retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 6 metri pe o distanță de maxim 15.0 metri de la intersecția aliniamentelor.

#### Pentru M1, M2, M3, M4

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 5.0 metri.

Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interfața dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3.0 metri.

#### Pentru L2:

Între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scolare.

#### Pentru L1a, L1b și L1c:

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte.

Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interfața dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3,0 m.

#### Pentru L3:

Între fațadele spre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scolare;

### **• Art. 8 - Circulații și accese:** Se va asigura accesul direct dintr-o circulație publică.

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

#### Pentru C2a, C2b și C2c:

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Se vor prevedea facilități pentru accesul în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

#### Pentru M1, M2, M3, M4

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau printr-o servitute legal constituită.

Pentru clădirile publice accesul va fi asigurat direct dintr-o circulație publică, recomandându-se evitarea servitutilor.

Se vor prevedea accese pietonale pentru toate dotările publice, spațiile comerciale și locuințe.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

#### Pentru L2:

Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.

#### Pentru L1a, L1b și L1c:

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau printr-o servitute legal constituită. Se vor prevedea accese pietonale pentru toate dotările publice, spațiile comerciale și locuințe. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

#### Pentru L3:

Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.

Se va asigura accesul direct dintr-o circulație publică

**• Art. 9 - Stationarea autovehiculelor:** Staționarea vehiculelor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.

- 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 maximum 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.

#### Pentru C2a, C2b și C2c

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra / subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mărimi vor fi înconjurate cu gard viu de 1.20 m înălțime.

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun multietajat; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150 metri și vor reprezenta maxim 50% din totalul necesar.

Pentru M1, M2, M3, M4

Spa iile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei, deci în afara circula iilor 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 sau concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv în zona adiacent la o distan de maxim 150 metri în capacitate de maxim 50% din totalul necesar.

Se recomand ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol s se fac în suprafe e dimensionate i dispuse astfel încât s permit ulterior, odat cu cre terea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

Platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice i vor avea rol mixt (spa iu verde i sta ionare auto).

Se va asigura num rul de parcaje conform prezentului Regulament la capitolul II. REGULI DE BAZ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, pc. 7 REGULI REFERITOARE LA AMPLASAREA CONSTRUC IILOR, art. 7.13. Parcaje.

Pentru L2:

Sta ionarea autovehicolelor va fi asigurat în afara spa iilor publice, deci în interiorul incintei.

Pentru L1a, L1b i L1c:

Spa iile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei, deci în afara circula iilor publice.

Platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice i vor avea rol mixt (spa iu verde i stationare auto).

Se va asigura num rul de parcaje conform Anexei nr.5 din RGU i a articolului 7.13 Parcaje.

Pentru L3:

Sta ionarea autovehicolelor va fi asigurat în afara spa iilor publice.

Cu urm toarele condi ii: • sta ionarea vehiculelor atât în timpul lucr rilor de construc ii-repara ii, cât i în timpul func ion rii cl dirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prev zute în interiorul parcelei spa ii de circula ie, înc rcare i întoarcere; • în spa iul de retragere fa de aliniament se pot prevedea parcaje cu condi ia înconjur rii acestora cu un gard viu având în l imea de minimum 1.2 metri, dar f r s obtureze vizibilitatea de-a lungul liniilor ferate i a semnalelor CF.

• **Art. 10 - Înăltime maxim admisibilă a clădirilor:** În l imea cl dirilor în planul fa a dei nu va dep i distan a dintre aliniamente i nici în l imea maxim admis în unit ile de referin adiacente, cu excep ia instala iilor tehnice.

Pentru G2 - în l imea cl dirilor nu va dep i în l imea maxim admis în unit ile de referin adiacente, cu excep ia instala iilor i a co urilor; pentru cl dirile de tip hal se recomand o în l ime maxim de 10.0 metri.

Pentru C2c:

Conform PUZ, dar f r a dep i P+10 niveluri.

Pentru C2a i C2c:

Pentru asigurarea coeren ei imaginii cadrului construit, în l imea cl dirilor de pe o strada principal cu fronturi continue sau discontinue se va întoarce i pe str zile secundare care debu eaz în aceasta pe o lungime de 50.0 metri pe strazile de 4 fire de circula ie i pe o lungime de 25 metri pe str zile cu doua fire de circula ie sau mai pu in; în acest spa iu se recomand racordarea în trepte a înăl imii cl dirilor de pe strad considerat principal cu în l imea cl dirilor de pe strada secundar dac diferen a dintre aceastea este mai mare de doua niveluri. Se admite ca la intersec ii în l imea maxim s fie depa it cu cel mult dou niveluri, retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 6 metri pe o distan de maxim 15.0 metri de la intersec ia aliniamentelor.

Pentru UTR M4 - regimul maxim de în l ime pentru noile construc ii sau pentru extinderile i supraetaj rile de cl diri existente, nu va dep i P+4 niveluri.

Pentru UTR M1, M2, M3 i M4

În cazul în care în l imea dep e te distan a dintre aliniamente, cl direa se va retrage de la aliniament la o distan egal cu diferen a dintre acestea, dar nu mai pu in de 4.00 metri;

Pentru construc iile amplasate la intersec ia unor str zi importante, se admite dep irea cu maxim dou niveluri a regimului de în l ime, numai cu condi ia ca acestea s fie retrase în interiorul unui arc de cerc i a tangentei la acesta, la 45 grade;

Toate aceste derog ri de la regimul de în l ime se vor face în baza unor documenta ii de urbanism aprobate conform legii, documenta ii ce vor con ine ilustrare volumetric pentru argumentarea compozi iei urbane propuse.

Se admite mansardarea cl dirilor existente cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafe e desf urate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

Pentru L2:

Regimul maxim de în l ime nu va dep i P+4 niveluri.

În cartierele George Enescu, Zamca i Burdujeni este interzis dep irea regimului actual de în l ime al locuin elor colective existente prin opera iuni de mansardare sau supraetajare.

În cazul în care în l imea dep e te distan a dintre aliniamente, cl direa se va retrage de la aliniament la o distan egal cu diferen a dintre acestea, dar nu mai pu in de 4.0 metri;

Pentru construc iile amplasate la intersec ia unor str zi importante, se admite dep irea cu maxim dou niveluri a regimului de în l ime, numai cu condi ia ca acestea s fie retrase în interiorul unui arc de cerc i a tangentei la acesta, la 45 grade;

În cazul enclavelor de lotiz ri existente men inute, aflate în interiorul unor ansamblurilor de locuinte colective, în l imea cl dirilor va fi de maxim P+2 niveluri (H= 10 m.)

#### Pentru L1a, L1b și L1c:

În lîimea maximă a clădirilor va fi P+2 niveluri (10 metri la corni);

Se admit depășiri de 1-3 metri numai pentru alinierea la corni a clădirilor învecinate în cazul regimului de construire continuu;

În cazul amplasării unor accente verticale, care pot afecta perspectivele spre obiectivele culturale reprezentative ale orașului, se va obține avizul Direcției de Cultură și Patrimoniu Suceava chiar dacă amplasamentul se află în afara limitei zonei construite protejate.

#### Pentru L1a și L1b:

Se admite mansardarea clădirilor existente cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

În intersecțiile importante se admite un nivel suplimentar pentru obținerea unor perspective directe (sau indirecte) sus înute;

Pentru UTR M2 - regimul maxim de înălțime pentru noile construcții sau pentru extinderile și supraetajările de clădiri existente, nu va depăși P+4 niveluri;

#### Pentru UTR M1, M2, M3 și M4

În cazul în care în lîimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea, dar nu mai puțin de 4.00 metri;

Pentru construcțiile amplasate la intersecția unor străzi importante, se admite depășirea cu maxim două niveluri a regimului de înălțime, numai cu condiția ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc și a tangentei la acesta, la 45 grade;

Toate aceste derogări de la regimul de înălțime se vor face în baza unor documentații de urbanism aprobate conform legii, documentații ce vor conține ilustrare volumetrică pentru argumentarea compoziției urbane propuse.

Se admite mansardarea clădirilor existente cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

#### Pentru L3:

Regimul maxim de înălțime nu va depăși P+10 niveluri.

În cartierele George Enescu, Zamca și Burdujeni este interzis depășirea regimului actual de înălțime al locuințelor colective existente prin operațiuni de mansardare sau supraetajare.

În cazul în care în lîimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea, dar nu mai puțin de 4.0 metri;

Pentru construcțiile amplasate la intersecția unor străzi importante, se admite depășirea cu maxim două niveluri a regimului de înălțime, numai cu condiția ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc și a tangentei la acesta, la 45 grade;

În cazul enclavelor de lotizări existente menținute, aflate în interiorul unor ansamblurilor de locuințe colective, în lîimea clădirilor va fi de maxim P+2 niveluri (H = 10 m.)

#### Pentru C2a:

Regimul maxim de înălțime pentru noile construcții nu va depăși P+4 niveluri.

#### Pentru C2a și C2c:

Pentru asigurarea coerenței imaginii cadrului construit, în lîimea clădirilor de pe o stradă principală cu fronturi continue sau discontinue se va întoarce și pe străzile secundare care debucă în aceasta pe o lungime de 50.0 metri pe strazile de 4 fire de circulație și pe o lungime de 25 metri pe străzile cu două fire de circulație sau mai puțin; în acest spațiu se recomandă racordarea în trepte a înălțimii clădirilor de pe stradă considerată principală cu înălțimea clădirilor de pe stradă secundară dacă diferența dintre acestea este mai mare de două niveluri. Se admite ca la intersecții în lîimea maximă să fie depășit cu cel mult două niveluri, retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 6 metri pe o distanță de maxim 15.0 metri de la intersecția aliniamentelor.

- **Art.11 - Aspectul exterior al clădirilor:** Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

Faadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu faada principală.

Pentru G2 - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

Faadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu faada principală.

#### Pentru C2b și C2c:

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să înseamnă de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

#### Pentru M1, M2, M3, M4

Noile construcții se vor înscrie în specificul zonei și vor adopta o atitudine neutră care să nu deprecieze calitatea spațiului public, caracterul general al zonei și al arhitecturii clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Pentru frontul de clădiri aflat în zona centrală pe străzile Ștefan cel Mare, Ana Ipătescu și Nicolae Bălcescu se va realiza o documentație de urbanism pentru refacere faade la frontul construit. Volumetria va fi simplă, fără elemente decorative abundente. Amplasarea noilor construcții nu va obtura vizibilitatea sau accesul către elementele valorase construite sau de peisaj.

Nu se admit culorile stridente, se vor utiliza culori pastelate în conformitate cu tradițiile locale și cu clădirile vecine.

Reguli particulare pentru comerț: Cererile de autorizare a construirii de imobile care au vitrine la stradă, ca și cele de autorizare a modificărilor imobilelor existente pentru a primi vitrine la stradă vor fi emise doar în baza unui studiu de încadrare în frontul stradal, cu argumentarea compoziției de arhitectură și a relației acestuia cu contextul în care urmează să se integreze. Acesta se va supune avizării comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și de urbanism a Municipiului Suceava.

Este admisă și recomandată conversia funcțiunilor de la parterul clădirilor cu front la domeniul public în funcțiuni cu acces public și deschiderea de vitrine spre domeniul public cu condiția tratării integrale a parterului unui imobil sau a unui grup de imobile adiacente.

Ocuparea spațiilor publice va fi limitată prin regulile în vigoare. Singurele ce pot fi autorizate sunt amenajările temporare reduse la simple etalaje mobile în

m sura în care ele nu incomodează circulația pietonală.

Sistemele de protecție împotriva furtului și de închidere, trebuie să fie complet ascunse atunci când magazinul este deschis.

#### Pentru L2:

Arhitectura noilor clădiri se va armoniza cu vecinătățile imediate;

#### Pentru L1a, L1b și L1c:

Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Amplasarea noilor construcții nu va obtura vizibilitatea sau accesul către elementele valorase construite sau de peisaj.

În cazul intervențiilor în fronturi existente, este obligatorie prezentarea relației între clădirea propusă și cele învecinate prin desfurate de front, din care să reiasă în lămiile, golurile etc.

#### Pentru L3:

Arhitectura noilor clădiri se va armoniza cu vecinătățile imediate;

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.

#### Pentru C2a:

Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relație de co-vizibilitate.

• **Art. 12 - Condiții de echipare edilitară:** Se interzice montarea supratărană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi. Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

Pentru G2 - 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 autorităților competente care administrează resursele de apă.

Piețele comerciale vor fi dotate cu servicii sanitare conform normelor și legislației în vigoare.

#### Pentru C2a, C2b și C2c:

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

Data fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea găurilor.

#### Pentru M1, M2, M3, M4

Toate clădirile cu funcțiune publică vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare. Este obligatorie racordarea tuturor clădirilor la rețelele electrice.

Toate clădirile noi vor fi dotate cu instalații sanitare.

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută astfel încât să se evite producerea găurilor pe trotuare.

Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilan se execută în variantă subterană.

Se interzice montarea supratărană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi.

Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

#### Pentru L2:

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locurile vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

#### Pentru L1a, L1b și L1c:

Este obligatorie racordarea tuturor clădirilor la rețeaua electrică.



Este obligatorie racordarea tuturor cablurilor la rețeaua electrică.

Toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă – canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare.

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatorie și se va face astfel încât să se evite producerea gheții pe trotuare.

Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilan se execută în variantă subterană.

Se interzice montarea supratereană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi.

Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

#### Pentru L3:

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

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.

• **Art. 13 - Spații libere și spații plantate:** Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității. Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcajele și platformele funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp. Se vor prevedea plantații înalte în lungul drumurilor cu condiția de a nu împiedica vizibilitatea.

#### Pentru G2:

În cazul în care echipamentele dispun de grădini de fațadă, minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte.

Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 200 mp.

#### Pentru C2a, C2b și C2c:

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gard vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

Se vor identifica, proteja și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri în lățime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm.

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

În zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcini pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare, iar în zonele de versanți ale cornişelor cursurilor de apă se recomandă speciile care prin tipul de rădăcini contribuie la stabilizarea pantelor.

#### Pentru M1, M2, M3, M4

În cazul în care echipamentele publice dispun de grădini de fațadă, minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte.

Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.

Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,2 metri în lățime.

În interiorul parcelei, se va prevedea un procent de minim 25% pentru spații verzi.

#### Pentru L2:

Terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

Terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă, decorative, va reprezenta cel puțin 50% din suprafața liberă rămasă a terenului;

În orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5000 mp, se va prevedea ca din aceste spații minim 10% să fie destinate folosinței în comun.

#### Pentru L1a, L1b și L1c:

Spațiile libere din interiorul parcelei vizibile din circulațiile publice vor fi tratate peisagistic; Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp. În zonele cu denivelări de peste 5% se recomandă plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor. Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției trebuie să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; - minimum 25% din suprafața parcelei trebuie să fie amenajată ca spațiu verde.

#### Pentru L3:

Terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

Terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă, decorative, va reprezenta cel puțin 50% din suprafața liberă rămasă a terenului;

În orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5000 mp, se va prevedea ca din aceste spații minim 10% să fie destinate folosinței în comun.

Orice parte a terenului incintei vizibil dintr-o circulație publică va fi astfel amenajat încât să nu altereze aspectul general al localității. Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp. Se vor prevedea plantații înalte cu condiția de a nu împiedica vizibilitatea liniilor și a semnalelor CF în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

• **Art. 14 - Împrejmuiri:** Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2,0 metri, din care un soclu opac de maxim 0.6 metri și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare, se recomandă dublarea spre interior, la 2,5 metri distanță, cu un al doilea gard transparent, sau de opacitatea necesară, de 2,2 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști.

Pentru G2 - Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 2.1 metri din care un soclu de 0.6 metri, și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.5 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2.5 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști.

Pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

#### Pentru C2a, C2b și C2c:

Gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea maximă de 1.80 metri, vor avea un soclu opac de maxim 0.40 m., partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu;

#### Pentru C2b și C2c:

Spre trotuare și circulații pietonale, nu sunt obligatorii garduri dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.

#### Pentru M1, M2, M3, M4

Se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de 1.80 metri înălțime din care 0.3 metri soclu opac, dublate de gard viu.

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.

În fața fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat față de domeniul public va putea fi realizată prin diferențierea pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative.

#### Pentru L2:

În cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2.2 metri din care soclu opac de maxim 0.4 metri, partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu; împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea înălțimea de maxim 2.2 metri și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii.

#### Pentru L1a, L1b și L1c:

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.0 metri din care un soclu opac de maxim 0.6 metri și o parte transparentă; Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor avea înălțimi de maxim 2.5 metri.

#### Pentru L3:

În cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2.2 metri din care soclu opac de maxim 0.4 metri, fiind dublate de un gard viu; împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea maxim 2.2 metri și vor fi opace sau transparente, în funcție de preferințele de intimitate față de vecinătăți.

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de maxim 2.0 metri din care un soclu de maxim 0.6 metri, și vor fi dublate cu un gard viu.

Pentru C2a, C2b și C2c:

Gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea maximă de 1.80 metri, vor avea un soclu opac de maxim 0.40 m., partea superioară fiind realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu;

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

### • Art. 15 - Procentul maxim de ocupare a terenului (POT):

50%

Pentru G2: **POT maxim = 50%**

Pentru C2a și C2c:

Pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului. **POT maxim = 60%**. Pentru celelalte funcțiuni **POT maxim = 70 %**.

Pentru M4: **POT maxim = 50%**

Pentru L2: **POT maxim = 40%**

Pentru L1a și L1b: **POT maxim 45%**

Pentru M2: **POT maxim = 60%**

Pentru L3: **POT maxim = 40%**

70%

### • Art. 16 - Coeficientul maxim de utilizare al terenului (CUT):

2,4 mp.ADC/mp.teren

Pentru G2: **CUT maxim = 1,8 mp ADC / mp teren**

Pentru C2c:

Conform PUZ ce se va întocmi dar nu mai mult de **CUT maxim = 4,0 mp.ADC/mp.teren.**

Pentru M4: **CUT maxim = 2,5 mp.ADC/mp.teren**

Pentru L2: **CUT maxim = 2,0 mp.ADC/mp.teren**

Pentru L1a și L1b:

CUT maxim pentru înălțimi (P+1) = **0.9 mp ADC/mp teren**

CUT maxim pentru înălțimi (P+2) = **1.3 mp ADC/mp teren**

Pentru M2: **CUT maxim = 3,0 mp.ADC/mp.teren**

Pentru L3: **CUT maxim = 3,0 mp.ADC/mp.teren**

2,5 mp.ADC/mp.teren

Pentru C2a: **CUT maxim = 3,0 mp.ADC/mp.teren**