

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

pentru

P.U.Z. LOCUINȚE TINERI CĂSĂTORIȚI ȘI

PARC

ORAȘ FIERBINȚI-TÂRG

JUDETUL IALOMITA

BENEFICIAR: PRIMARIA ORASULUI FIERBINȚI-TÂRG

PROIECTANT DE SPECIALITATE: S.C. ALTRIX SERVICE S.R.L

CUPRINS

I. DISPOZITII GENERALE	3
1.ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM (R.L.U .)	3
2. BAZA LEGALA	3
3. DOMENIUL DE APLICARE	3
4.PREVEDERI GENERALE CU CARACTER OBLIGATORIU	4
5. DEROGARI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI	5
II. ZONIFICAREA FUNCTIONALA - DIVIZIUNEA TERENULUI IN ZONE DE REGLEMENTARE	7
III. STRUCTURA CONTINUTULUI RLU	8
IV. PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE DE REGLEMENTARE	9
L – ZONA PENTRU LOCUINȚE	9
IS – ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL	14
SP – ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE	19
C – ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATII SI CONSTRUCTII AFERENTE	23
GC – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALA	26

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM (R.L.U.)

Prezentul Regulament conține reglementări și reguli de construire, prescripții (permisiuni și restricții) obligatorii pentru teritoriul cuprins în zona studiată și reprezintă un document/ instrument de aplicare a reglementărilor aferente PUZ și RLU pentru zona reglementată de pe teritoriul administrative al orașului Fierbinți-Târg.

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins în limitele zonei P.U.Z. stabilită conform Certificatului de Urbanism nr **83 din 24.08.2009** emis de Primaria orașului Fierbinți-Târg și delimitată conform planșelor care compun P.U.Z. - teritoriul zonei este figurat în toate planșele care fac obiectul prezentei documentații de urbanism. Suprafața de teren care face obiectul P.U.Z. măsoara aprox. **20** ha.

Din motive operaționale, determinate de mărimea teritoriului, acesta a fost împărțit în zone și subzone funcționale de reglementare.

2. BAZA LEGALA

R.L.U. aferent P.U.G

Legea 350/2001 privind amenajarea teritorului și urbanismului cu modificările și completările ulterioare.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Prezentele prevederi, condiții și permisiuni sunt valabile pentru zona studiată în vederea:

- autorizării construcțiilor;
- întocmirii temelor de proiectare a investițiilor proprii administrației publice locale cât și a altor persoane juridice;
- stabilirii programelor de dezvoltare pentru zona studiată;

4. PREVEDERI GENERALE CU CARACTER OBLIGATORIU

Art. 1.

Prevederile R.L.U. stau la baza eliberării Certificatului de Urbanism pentru orice parcelă aflată în teritoriul cuprins în limitele zonei studiate.

Art. 2.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel și a amenajărilor în spațiile de interes public din teritoriul zonei se face în condițiile legii. Consiliul Local poate acorda autorizație de construcție în baza R.L.U. atunci când prevederile acestuia sunt suficiente. În cazul în care sunt necesare prevederi suplimentare Consiliul Local poate solicita prin Certificatul de Urbanism, documentații suplimentare de urbanism, conform legii.

Art. 3.

Dimensiunile parcelor vor respecta condițiile stabilite de Regulamentul General de Urbanism aprobat în 1996, art. 30 (2) și (3).

Art. 4.

Depășirea limitelor aliniamentului prin realizarea de trepte de acces în clădire, de rampe de acces la garaje, sau de alte reliefuri ale fațadelor este interzisă.

Art. 5:

Se va respecta pe întreg teritoriul "planul înălțimilor", definit drept planul în care se situează linia ce definește nivelul maxim admisibil al cornișelor în cadrul unei Zone de Referință.

Art. 6

Regimul de aliniere a construcțiilor va respecta prevederile RLU.

Art. 7.

Condiții de construibilitate a parcelei:

- Toate parcelele sunt construibile direct dacă respectă prevederile art. 30, aliniatul (1), (2) și (3) ale H.G.R. nr. 525/1996 cu modificările ulterioare
- Parcelele
 - a) Să aibă o suprafață minimă de 400 mp
 - b) Să aibă un front la stradă de:
 - minim 12,0 m

- În cazul retragerii de la limita de proprietate aceasta va fi conform codului civil pentru imobile cu regim de înălțime mai mare de P+2 niveluri plus nivel mansardat retras (atunci cand sunt orientate ferestre de la încăperi principale)
- Pentru imobilele la care se face referire în aliniatul de mai sus retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi conform regelemetărilor stabilite în Planșa de Reglementări Urbanistice
- În cazul retragerii de la limita laterală de proprietate aceasta va fi de minim 2,50 metri
- Clădirile menționate în aliniatul precedent se dispun față de limita posterioară cu o retragere de minim 7,00 metri.

5. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

5.1. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

5.2. Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- condiții de fundare dificilă care justifică un mod de construire diferit de cel admis prin prezentul regulament;
- descoperirea, în urma săpăturilor, a unor mărturii arheologice care impun salvarea și protejarea lor;
- situarea specială a parcelei în cadrul orașului într-o zonă de interes maxim sau condiționată de existența, pe terenurile alăturate, a unor clădiri care trebuie menținute;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului.

5.3. În cazul în care, prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism, se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:

- a) să respingă cererea în mod justificat;
- b) să solicite elaborarea unui plan urbanistic zonal numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de către structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat de către Consiliul Local, prin care se stabilesc:
 1. teritoriul care urmează să fie reglementat prin planul urbanistic zonal;
 2. categoria/categoriile funcțională/funcționale a/ale dezvoltării și eventualele servituți;
 3. reglementări obligatorii sau dotări de interes public necesare;
- c) să solicite elaborarea unui plan urbanistic de detaliu.

5.4. Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- modificarea distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza unor planuri urbanistice de detaliu – PUD, însoțite de ilustrare de arhitectură, cu avizul organismelor abilitate;
- modificarea uneia dintre condițiile stipulate în PUG privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, CUT, POT și retragerea clădirilor față de aliniament este posibilă pe baza unor planuri urbanistice zonale – PUZ, elaborate și aprobate conform legii.

În toate celelalte cazuri, documentațiile de urbanism se vor supune aprobării conform legislației în vigoare.

II. ZONIFICAREA FUNCTIONALA - DIVIZIUNEA TERENULUI IN ZONE DE REGLEMENTARE

Prezenta documentatie, numita RLU se refera la urmatoarele zone si subzone de reglementare:

1. ZONE DE REGLEMENTARE

- **L – ZONA PENTRU LOCUINȚE P, P+1, P+2**
- **IS – ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL**
- **SP – ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE**
- **GC – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ**
- **C F - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE FERROVIARA**

2. PRECIZARI:

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) [cf. Lege 350/2001 modificată și completată prin Legea 242/2009] - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT) [cf. Lege 350/2001 modificată și completată prin Legea 242/2009] - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

- Exceptii de calcul ale indicatorilor urbanistici POT si CUT:

- daca o constructie noua este edificata pe un teren care contine o cladire care nu este destinata demolarii, indicatorii urbanistici (POT si CUT) se calculeaza adaugându-se suprafata planseelor existente la cele ale constructiilor noi;
- daca o constructie este edificata pe o parte de teren dezmembrata dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculeaza în raport cu ansamblul terenului initial, adaugându-se suprafata planseelor existente la cele ale noii constructii.

ÎNĂLȚIME MAXIMĂ - înaltimea masurata de la cornișa constructiei

III. STRUCTURA CONTINUTULUI RLU

Fiecare dintre zonele si subzonele de reglementare ale RLU, fac obiectul unor prevederi organizate conform urmatorului continut:

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - utilizari admise

ARTICOLUL 2 - utilizari admise cu conditionari

ARTICOLUL 3 - utilizari interzise

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

ARTICOLUL 5 - amplasarea cladirilor fata de aliniament

ARTICOLUL 6 - amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

ARTICOLUL 7 - circulatii si accese

ARTICOLUL 8 - stationarea autovehiculelor

ARTICOLUL 9 - inaltimea maxima admisibila a cladirilor

ARTICOLUL 10 - aspectul exterior al cladirilor

ARTICOLUL 11 - conditii de echipare edilitara

ARTICOLUL 12 - spatii libere si spatii plantate

ARTICOLUL 13 – imprejmuiri

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 - procent maxim de ocupare a terenului (POT)

ARTICOLUL 15 - coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

IV. PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE DE REGLEMENTARE

L – ZONA PENTRU LOCUINȚE P, P+1, P+2

SECTIUNEA I:

UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuințe individuale
- construcții nedesare funcțiilor complementare locuințelor,
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- spații plantate - scuaruri, gradina de cartier, locuri de joacă;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim **60%** din aria unui nivel curent;
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **250 mp** ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- în zona de locuințe marcate distinct și cu hasura roșie pe planșa de regelementări sunt permise la parterul clădirilor organizarea unor mici magazine de cartier.
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzice schimbarea destinației spațiilor verzi dintre parcele rezervate pentru amenajarea unor locuri de joacă;
- se interzic următoarele utilizări:
 - funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **250 mp** ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele **22.00**, produc poluare;

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele **22.00**;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- 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 rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II:

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(suprafete, forme, dimensiuni)

- Se considera construibile direct, in baza prezentului regulament, parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

- Deschidere la stradă de minim 12,0 m
- Suprafață minima 400 mp

(2) - adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata

- Racordarea aliniamentelor la intersectiile strazilor se va face printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea dintre aliniamente avand lăgimea de 12,00 m. pe strazile de categoria I-a si a II-a si de 6,0 m. pe cele de categoria a III-a

– Clădirile se vor dispune numai în regim de construire izolat, retrase față de aliniament

- Retragerea minimă obligatorie a construcțiilor față de aliniament este de minim 5,0m cu exceptia de la aliniatul următor.

- Retragerea fata de aliniament mai mică de 5,0 m se admite doar pentru anumite parcele (de regulă parcelele de colț) acestea fiind marcate pe planșa de “*REGLEMENTĂRI URBANISTILE*” aferente prezentului RLU.

- în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțimea lucrărilor de terasament față de cota terenului natural.

- iesirile in consola la nivelele de deasupra parterului in afara alinierii pot fi autorizate cu conditia sa se inscrie in tipologia si gabaritele constructiilor existente pe strada respectiva, in conditiile pastrarii unei distante verticale de min. 4,50 m fata de nivelul terenului amenajat .

- balcoanele sau bow-windowurile pot depasi cu max. 1,20 m. alinierea spre strada

- cornisele pot depasi alinierea strazii cu max. 1,20 m.

- amplasarea de functiuni tehnice in subteran este permisa pe max. 40% din suprafata parcelei

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

– Clădirile se vor dispune numai în regim de construire izolat, retrase față de limitele laterale și posterioare

- Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de **2.5** metri;

- Se recomandă respectarea retragerilor laterale si posterioare stabilite pe planșa de “*REGLEMENTĂRI URBANISTILE*” aferente prezentului RLU.

- Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5.0** metri

ARTICOLUL 7 - CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 m. lățime dintr-o circulație publică în mod direct
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare

ARTICOLUL 8 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei sau în locurile special amenajate pentru parcare conform planșei de reglementări, în afara circulațiilor publice.
- pentru zonele cu locuințe vor fi prevăzute cel puțin un loc de parcare pe fiecare lot pentru locuințele cu suprafețe utile sub 100 mp și două locuri pentru cele cu suprafața utilă mai mare de 100 mp, iar pe domeniul public se va prevedea cel puțin în câte un loc de parcare la fiecare 2 locuințe unifamiliale cu lot propriu.

ARTICOLUL 9 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor va fi P+1 (8 metri); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;
- se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț pentru parcelele situate la intersecția a două străzi (parcelele de colț, sau în cazul intersecției în T parcela situată în dreptul străzii care nu se mai continuă)

ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- 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;
- se interzice realizarea unor mansarde false ;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

ARTICOLUL 11 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;

ARTICOLUL 12 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.
- minimum 25% din suprafața parcelei va fi amenajată ca spațiu verde

ARTICOLUL 13 – IMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2.00** metri din care un soclu opac de **0.60** și o parte transparentă dublată eventual cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim **2.50** metri.

SECȚIUNEA III:

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- POT maxim = 35%

ARTICOLUL 15 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- CUT maxim = 0,9 ADC/ mp teren;

**IS – ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES
GENERAL**

**SECTIUNEA I:
UTILIZARE FUNCTIONALA**

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- unități de învățământ;
- unități sanitare;
- farmacii;
- lacasuri de cult;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- comert cu amanuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc.;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate - scuaruri, gradina de cartier;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim **60%** din aria unui nivel curent;

- toate cladirile vor avea la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare; se admit activitati in care accesul publicului nu este liber numai cu conditia ca sa nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea strazii incluse in zona mixta;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati si de lucrari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura; cu exceptia celor pentru organizare de santier pe durata existentei santierului;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- statii de intretinere auto;
- spalatorii chimice;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice

SECTIUNEA II:

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(suprafete, forme, dimensiuni)

- Se considera construibile direct, in baza prezentului regulament, parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

- dimensiuni minime:
 - Deschidere la stradă de minim 25,0 m
 - Suprafata minima – 550 mp

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata

- Racordarea aliniamentelor la intersectiile strazilor se va face printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea dintre aliniamente avand lungimea de 12,00 m. pe strazile de categoria I-a si a II-a si de 6,0 m. pe cele de categoria a III-a

- Clădirile se vor dispune numai în regim de construire izolat, retrase față de aliniament
- Retragerea minimă obligatorie a construcțiilor față de aliniament va fi de minim 5,0m
- Retragerea fata de aliniament mai mică de 5,0 m se admite doar pentru anumite parcele (parcele de colț) acestea fiind marcate pe planșa de “*REGLEMENTĂRI URBANISTICE*” aferente prezentului RLU.
- în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.
- cornisele pot iesi din alinierea strazii cu max. 1,20 m.

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

- Clădirile se vor dispune numai în regim de construire izolat, retrase față de limitele laterale și posterioare
- Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de **2.5** metri;
- Se recomandă respectarea retragerilor laterale și posterioare stabilite pe planșa de “*REGLEMENTĂRI URBANISTICE*” aferente prezentului RLU.
- Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5.0** metri.

ARTICOLUL 7 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 m. latime dintr-o circulație publică în mod direct
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare
- pentru construcțiile de învățământ se vor asigura minim 2 accese carosabile separate pentru evacuări carosabile în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii)

ARTICOLUL 8 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite în locurile special amenajate pentru fiecare instituție sau serviciu public în parte.
- construcțiile comerciale vor fi prevăzute cu locuri de parcare pentru clienți după cum urmează:

- un loc de parcare la 200mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de pînă la 400mp
- un loc de parcare la 100mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 – 600 mp
- un loc de parcare la 50mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 600 – 2000 mp
- un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2000mp
- Pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 5-10 locuri la masa.
- Constructiile de învățământ va fi prevăzut 1 loc de parcare la 4 cadre didactice

ARTICOLUL 9 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor va fi de $H_{max} = 9$ m masurat la cornisa cladirilor acoperite în ș arpanță sau la 10 m la aticul imobilelor acoperite în terasă

ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- 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;
- se interzice realizarea unor mansarde false;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

ARTICOLUL 11 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice in rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;

ARTICOLUL 12 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.
- pentru construcțiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement in exteriorul cladirii sau in curti interioare – min 5% din suprafata totala a terenului
- pentru constructii de invatamant vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si agrement în exteriorul cladirii - 15% din suprafata totala a terenului

ARTICOLUL 13 – IMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2.00** metri din care un soclu opac de **0.60** și o parte transparentă dublată cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim **2.50** metri.
- Limitele parcelelor destinate instituțiilor si serviciilor publice pot să fie delimitate doar prin gard viu.

SECȚIUNEA III:

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- POT maxim pentru construcții de învățământ = 35%
- POT maxim pentru construcții de sanătate = 25%
- POT maxim pentru construcții comerciale = 70%

ARTICOLUL 15 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- CUT maxim pentru construcții de învățământ = 1,0 ADC/ mp teren;
- CUT maxim pentru construcții de sanătate = 0,8 ADC/ mp teren;

- CUT maxim pentru construcții comerciale = 2,0 ADC/ mp teren;

SP – ZONA DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE

Zona cuprinde **spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate** de interes supramunicipal și municipal, spații pentru **sport și agrement cu acces limitat** de apartenență la cluburi sau contra cost, spații plantate **de protecție**.

SECȚIUNEA I:

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în:

- spații plantate
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și oglinzilor de apă
- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), alimentație publică și comerț,
- spații de cult, biserici integrate în amenajările spațiilor verzi
- foișoare, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere
- parcaje

- sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite, inclusiv sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONARI

- orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile legislației de mediu și cu normele de protecție stabilite pe plan local;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor inverzite;
- este interzisă în perimetrul de protecție amplasarea de obiective și desfășurarea de

activitati cu efecte daunatoare asupra vegetatiei si amenajarilor

- se interzic orice amenajari care sa atraga locuitorii in spatiile de protectie fata de infrastructura tehnica reprezentata de circulatii majore si de retele de transport a energiei electrice si gazelor;

- se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale, legal abilitate.

SECTIUNEA II:

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(suprafete, forme, dimensiuni)

- conform limitelor stabilite si conform studiilor de specialitate, , proiecte de spatii verzi, avizate conform legii;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- conform studiilor de specialitate , proiecte de spatii verzi, avizate conform legii;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- conform studiilor de specialitate , proiecte de spatii verzi, avizate conform legii;

ARTICOLUL 7 - CIRCULATII SI ACCESE

- conform studiilor de specialitate , proiecte de spatii verzi, avizate conform legii;

ARTICOLUL 8 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

- pentru toate constructiile de cult numarul spatiilor de parcare va fi stabilit in functie de obiectiv, avandu-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare

- pentru toate categoriile de construcții și amenajari sportive vor fi prevazute locuri de parcare pentru personal și pentru vizitatori, in funcție de capacitatea constructiei sau amenajarii.

ARTICOLUL 9 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor va egală cu 4,0-6,0 metri (P - P+1).
- Înălțimea maximă pentru garduri, echipamente sau instalații (pentru agrement, echipare tehnică, elemente de mobilier urban etc.) va fi stabilită conform normativelor aplicabile.

ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- conform studiilor de specialitate , proiecte de spatii verzi, avizate conform legii;

ARTICOLUL 11 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- conform studiilor de specialitate , proiecte de spatii verzi, avizate conform legii;

ARTICOLUL 12 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- conform studiilor de specialitate , proiecte de spatii verzi, avizate conform legii;
- constructiile si amenajarile sportive vor fi prevazute spatii verzi plantate, în functie de destinatie si de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafata totala a zonei funcț ionale în care este aplasată.
- în zona adiacenta spatiilor de cult vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de protective, dimensionate in functie de amplasarea în localitate, dar fara a îngradi vizibilitatea constructiei din spatial public adiacent.

ARTICOLUL 13 - IMPREJMUIRI

- sunt admise împrejmuiiri doar în cazul terenurilor de sport din incinta spaț iilor verzi. Acestea vor avea înalț imi conform normativelor în vigoare.

SECTIUNEA III:

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- Pentru construcțiile și amenajările sportive amplasamentul trebuie să permita organizarea în trei zone functionale:
 - Zona pentru constructii
 - Zona pentru spatii verzi

- Zona pentru alei drumuri si parcaje

Pentru maxim de impermeabilizare a terenului va fi de:

- 50% amenajari sportive
 - 25% pentru alei drumuri si parcaje
 - 5% pentru construcții
- Zonele de parcuri si scuaruri vor avea un POT cu constructii, circulatii, platforme = max. 30%

ARTICOLUL 15 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- Pentru amenajările sportive **CUT maxim = 0,5 ADC/mp teren**
- Pentru zonele de parcuri și scuaruri **CUT maxim 0.2 mp. ADC/mp. Teren ADC** include suprafața construcțiilor, platformelor care impermeabilizeaza terenul , circulațiilor carosabile și pietonale.

C– ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATII SI CONSTRUCTII AFERENTE

Zona cuprinde infrastructura feroviara si amenajarea unei zone destinate dezvoltarii infrastructurii caracteristice nodurilor intermodale de transport.

SECTIUNEA I:

UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- gari, instalatii, constructii si depozite necesare functionarii serviciilor feroviare
- parcaje
- spatii comerciale, alimentatie publica inafara zonei de siguranță a a CFR.
- servicii publice si de interes general compatibile cu functionarea serviciilor feroviare
- lucrari de terasamente si spatii aferente necesare functional si pentru siguranta transportului feroviar
- lucrari de terasamente si plantatii necesare ameliorarii aspectului peisagistic

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- spatii comerciale, alimentatie publica in zona de siguranță a a CFR adiacenta garii/haltei numai cu avizul prealabil al CFR

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzic orice utilizari care afecteaza buna functionare si diminueaza posibilitatile ulterioare de modernizare sau extindere a stației CFR

SECTIUNEA II:

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(suprafete, forme, dimensiuni)

- nu este cazul, nefiind permise parcelari, terenurile de sub constructii vor fi concesionate astfel incat cladirile sa aibe cel putin doua laturi opuse pe aliniament

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile vor fi amplasate pe aliniament;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- nu este cazul;

ARTICOLUL 7 - CIRCULATII SI ACCESE

- se va asigura accesul in incinte numai direct dintr-o circulatie publica

ARTICOLUL 8 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 9 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- Hmax. = 10 m ;

ARTICOLUL 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate

- fatadele poteroiare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala

- tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul daca acestea se percep din cladirile inconjuratoare mai inalte

ARTICOLUL 11 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulatii si platforme exterioare

ARTICOLUL 12 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- in limitele standardelor tehnice de siguranta a circulatiei, utilizarea spatiilor libere si amenajarea peisagistica a plantatiilor din aceste subzone, se subordoneaza exigentelor de calitate a imaginii, fiind una din "portile" reprezentative de intrare

- orice parte a terenului incintelor sau culoarelor vizibile din circulatiile publice, inclusiv de pe calea ferata, vor fi astfel amenajate incat sa nu altereze aspectul general al localitatii; se interzic depozitari de materiale, piese sau utilaje degradate, resturi de amenajari de santier abandonate, platforme cu suprafete deteriorate, mentinerea constructiilor abandonate nerecuperabile, terenuri degradate si lipsite de vegetatie, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deseuri, etc.

- suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.

ARTICOLUL 13 – IMPREJMUIRI

- se admite doar imprejmuirea terenului aflat in proprietatea privata a CFR daca nu este destinat publicului

- între terenul aferent cailor ferate și i spatiul verde adiacent se va prevedea un gard transparent cu înaltimea de 2 m care va fi dublat spre parc cu un gard viu.

SECTIUNEA III:

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- Se recomandă un **POT maxim de 40%**

ARTICOLUL 15 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Se recomanda un **CUT maxim de 0,9 ADC/mp teren**

GC – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

- Construcțiile și amenajările din zona de gospodărie comunala se vor autoriza în baza normelor și legislației în vigoare.
- Se va solicita avizul sanitar pentru proiectarea, amplasarea și executarea construcțiilor aferente zonelor de gospodărie comunala
- Se vor asigura zone de protecție sanitară între teritoriile protejate (zone de locuit, zonele de odihnă, zonele social-culturale etc.) și stațiile de epurare sau preepurarea a apelor uzate în conformitate cu OMS 536/1997 publicat în Monitorul Oficial nr. 140/1997.
- Pentru sistemul de canalizare-epurare documentația înaintată la Direcția de Sănătate Publică spre avizare sanitară va fi însoțită de studiul de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător, conform OMS 536/1997, art.28.

Colectiv de elaborare

urb. Mariana UGLEA

arh. Magdalena MUSCALU