

PLAN URBANISTIC ZONAL

AMENAJARE SENS GIRATORIU CAL. CÂMPULUNG, MUN. PITEȘTI, JUD. ARGES
NC. 106888, 86583, 104020, 104017, 103996, 86685, 95423, 95410

Amplasament: MUNICIPIUL PITEȘTI, JUDEȚUL ARGES

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Varianta preliminară

Proiect Nr.: 9/U/2025
Cod proiect: GIRP
Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
Beneficiar: Municipiul Pitești

Proiectant,
KXL Studio S.R.L.



2025

COLECTIV DE ELABORARE / FIȘĂ DE SEMNĂTURI

	Prenume, nume/ Societate Comercială	Semnătură / Ștampilă
Proiectant Urbanism	S.C. KXL STUDIO S.R.L.	
	Arh. Andrei Nistor	
	Urb. Vlad-Andrei Nour	
	Urb. Peis. Iulia-Nicoleta Sabău	
	Urb. Peis. Popa Tudor	
Studiu topografic	Ing. Alexandru Pascu	
Studiu geotehnic	Dr. Ing. Mihai- Alexandru Samoilă	
Studiu căi de comunicație și transporturi	Drd. Ing. Mihai Marian Moldovan	
	Dr. Ing. Călin Ioan Șerbu	

CUPRINS

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	1
COLECTIV DE ELABORARE / FIȘĂ DE SEMNĂTURI	2
CAPITOLUL 1 – PRINCIPII GENERALE	4
1.1. ROLUL R.L.U.	4
1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII	4
1.3. DOMENIUL DE APLICARE	6
CAPITOLUL 2 – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	7
2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRALITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	7
2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC.....	8
2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	9
2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII	11
2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.....	12
2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII	13
2.7. REGULI CU PRIVIRE LA PARCAJE, AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	13
CAPITOLUL 3 – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ.....	14
CAPITOLUL 4 – PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE	15
M – ZONĂ MIXTĂ.....	15
SECȚIUNEA 1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI.....	15
SECȚIUNEA 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ	15
SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI	16
SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	20
SP – ZONĂ PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT	20
SECȚIUNEA 1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI.....	20
SECȚIUNEA 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ	20
SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI	21
SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	24
T – ZONĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORT	24
SECȚIUNEA 1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI.....	24
SECȚIUNEA 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ	24
SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI	26
SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	28

CAPITOLUL I – PRINCIPII GENERALE

1.1. ROLUL R.L.U.

Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) reprezintă un sistem unitar de norme tehnice și juridice care stau la baza Planului Urbanistic Zonal. Acesta stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare (permisiuni și restricții) și condițiile de construire (aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, etc.) ale prezentului amplasament (NC 106888, 86583, 104020, 104017, 103996, 86685, 95423, 95410), având ca obiectiv realizarea unui sens giratoriu cu dotările de utilitate publică necesare, la intersecția Căii Câmpulung (DN 73) cu Str. Paul Dicu și Str. Uzinei de Apă, în municipiul Pitești, jud. Argeș.

Astfel, RLU-ul este o documentație cu caracter de reglementare, care întărește și detaliază prevederile PUZ-ului.

Prin aplicarea regulilor din RLU se urmărește să se asigure concilierea intereselor investitorilor cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării RLU-ului aferent PUZ stă **Regulamentul General de Urbanism** aprobat prin Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996, completat ulterior prin HG Nr. 273/2010, HG Nr. 490/2011, HG Nr. 1180/2014 și ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei reglementate.

Întreaga documentație de urbanism PUZ este întocmită în conformitate cu «**Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal**», aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000-Indicativ GM 010-2000.

RLU constituie act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu PUZ-ul, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 a amenajării teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare.

1.2.1. Acte normative în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- OUG 31 / 2025 privind unele măsuri pentru simplificarea procedurilor în domeniul urbanismului și construcțiilor și accelerarea investițiilor;
- Normele tehnice privind seturile de date spațiale aferente documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul MDLPA nr. 904/2023;
- Hotărârea Consiliul Superior al Registrului Urbaniștilor din România nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România
- Ordinul Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- HCL Municipiul Pitești nr. 364 / 26.10.2020 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul Municipiului Pitești.

1.2.2. Acte normative în domeniul conexe

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Ordonanța de Urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Hotărârea de Guvern nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordin Ministerul Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului nr. 1184/2000 pentru aprobarea reglementării „Ghid privind elaborarea analizelor de evaluare a impactului asupra mediului ca parte integrantă a planurilor de urbanism”;
- Hotărârea Guvernului României nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 331/1999 privind avizarea și autorizarea sanitară a obiectivelor cu impact asupra sănătății publice;
- Ordonanța Guvernului României nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, aprobat prin Legea nr. 82/1998;
- Ordinul Ministerul Transporturilor nr. 1298/2017 pentru aprobarea reglementării tehnice privind proiectarea și dotarea locurilor de parcare, oprire și staționare aferente drumurilor publice situate în extravilanul localităților;
- Legea nr. 114/1996 a locuinței;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar;
- Ordonanța de urgență nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică
- Codul administrativ din 2019
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică;
- Codul Civil din 2009;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Anexa la Ordinul ministrului culturii nr. 2.828/2015 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015;
- Ordinul Ministerul Mediului și Dezvoltării Durabile 1964 / 2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrată a rețelei ecologice europene Natura 200 în România;
- Ordinul nr. 1298/2017 pentru aprobarea Reglementării tehnice privind proiectarea și dotarea parcărilor noi, a locurilor de oprire și staționare, aferente drumurilor publice, situate în extravilanul localităților
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției Europene a Peisajului, Florența- 20 octombrie 2000;
- Ordinul Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism

- Hotărârea Consiliul Superior al Registrului Urbaștilor din România nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaștilor din Romania
- Hotărârea Guvernului nr. 382/2003, pentru aprobarea Normelor Metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism pentru zonele de riscuri naturale;

1.2.3. Documentații strategice și documentații de urbanism

- PUG Municipiul Pitești, aprobat prin HCL nr. 113/1999;
- PMUD (Planul de Mobilitate Urbană Durabilă) al Municipiului Pitești, aprobat prin HCL nr. 154/28.03.2023;
- Strategia de Dezvoltare Urbană a Municipiului Pitești pentru perioada 2021-2027;
- Studiul de circulații „Amenajare sens giratoriu- Calea Câmpulung, Municipiul Pitești, Județul Argeș”;

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

1.3.1. Aplicarea regulamentului local de urbanism

Prin prezentul R.L.U. sunt enunțate reglementările care vor sta la baza obținerii autorizațiilor de construire pe terenurile în suprafață de **53540mp**, identificate prin **NC 106888, 86583, 104020, 104017, 103996, 86685¹, 95423, 95410**, având ca obiectiv realizarea unui **sens giratoriu** cu dotările de utilitate publică necesare, **pe o suprafață de reglementare de 21991mp, la intersecția Căii Câmpulung (DN 73) cu Str. Paul Dicu și Str. Uzinei de Apă**, în municipiul Pitești, jud. Argeș. Pentru acesta sunt enunțate reglementări imperative, cu caracter obligatoriu.

R.L.U.-ul devine act de autoritate al administrației publice locale în momentul în care este aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Pitești. Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute de lege.

Normele cuprinse în acest RLU sunt obligatorii la faza de autorizare a viitoarelor construcții.

Modificarea RLU-ului se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ-ului, cu respectarea procedurii de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială.

1.3.2. Condiții de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază. Acesta este un regulament cadru și are atât un caracter director, cât și de reglementare și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare.

Prevederile R.L.U. permit autorizarea directă, cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale.

1.3.3. Intrarea în vigoare a prezentului R.L.U., Implementare, Monitorizare

Prezentul Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) înlocuiește Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General (P.U.G.) al Municipiului Pitești, aprobat prin HCL nr. 113 în 1999.

R.L.U. devine act de autoritate al administrației publice locale în momentul în care este aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Pitești. Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute de lege.

¹Numărul cadastral **86685** se reglementează doar pe o suprafață de 5450mp din 34526mp, strict pe porțiunea propunerii sensului giratoriu

Normele din prezentul R.L.U. sunt obligatorii pentru autorizarea construcțiilor și amenajărilor viitoare.

Execuția lucrărilor de construcții va respecta prevederile prezentului regulament, precum și toate actele normative și avizele necesare

Teritoriul reglementat prin P.U.Z. nu afectează competențele de autorizare a lucrărilor de construcții, indiferent de imobil. Certificatele de urbanism și autorizațiile de construire/desființare se emit de către autoritatea competentă conform Legii nr. 50/1991. Prin excepție, autorizațiile pentru lucrările cu caracter special sunt emise de:

- a. Instituțiile din sistemul de apărare, ordine publică și securitate național
- b. Ministerul Transporturilor și Infrastructurii pentru infrastructura de transport de interes național.
- c. La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

MONITORIZARE

Revizuirea continuă a datelor din baza de date urbană și a prevederilor din documentațiile de urbanism este o metodă de monitorizare a aplicării acestora.

Monitorizarea aplicării prevederilor documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate potrivit legii este realizată de autoritățile publice centrale și locale. Aceasta include evidențierea operațiunilor efectuate și revizuirea continuă a datelor și prevederilor documentațiilor.

Revizuirea documentațiilor urmărește marcarea sistematică, atât în format electronic cât și scris, a modului de realizare a propunerilor, în special a obiectivelor de utilitate publică, a restricțiilor pentru protecția împotriva riscurilor naturale și a modificărilor sau detaliilor prin planuri urbanistice aprobate.

CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Viitoarea investiție se va realiza în intravilanul Municipiului Pitești, **direct în baza autorizației de construire** ce se va elibera conform prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal.

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRALITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

• **Arealul reglementat nu face parte dintr-o zonă cu valoare peisagistică** sau dintr-o zonă naturală protejată. La vestul zonei de reglementare a prezentului proiect se regăsește o zonă naturală cu valoare peisagistică ridicată, care contribuie semnificativ la cadrul natural și ecologic al municipiului (Lunca Argeșului).

- Reglementările prezentului PUZ nu intră în limita acestei zone.
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural, raport gol/plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. Depreciază valoarea peisajului este interzisă.

Zone construite protejate

• **Arealul reglementat nu face parte din Zone Construite Protejate, Monumente și Situri Arheologice șinici nu se află în zona de protecție a acestora.** Acesta nu este inclus în lista monumentelor istorice conform Ordinului nr. 2361/2010 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2314/2004 privind aprobarea Listei Monumentelor Istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute.

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

2.2.1. Expunerea la riscuri naturale

Încadrarea în zonele de risc natural, la nivel de macrozonare, a ariei pe care se găsește zona studiată se face în conformitate cu prevederile legii nr. 575/11.2001- Lege privind aprobarea planului de amenajare a teritoriului național- Secțiunea a V-a: zone de risc natural și cu prevederile ghidului GT006-97- Ghid privind identificarea și monitorizarea alunecărilor de teren și stabilirea soluțiilor cadru de intervenție, în vederea prevenirii și reducerii efectelor acestora, pentru siguranța în exploatarea construcțiilor, refacerea și protecția mediului. Factorii de risc avuți în vedere sunt: cutremurele de pământ, inundațiile și alunecările de teren.

Cutremurele de pământ: zona de intensitate seismică pe scara MSK este IX/VIII, cu o perioadă de revenire de cca. 50 ani.

Inundații: aria studiată se încadrează în zona cu cantități de precipitații cuprinse între 100- 150 mm în 24 de ore, fără arii afectate de inundații.

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale este interzisă. Excepție fac lucrările hidrotehnice pentru atenuarea și devierea viiturilor, stații hidrometeorologice și seismice, sisteme de irigații și desecări, lucrări de combaterea eroziunii de adâncime, lucrări de stabilizare a pantelor și alte lucrări pentru reducerea riscurilor naturale.

Amplasamentul nu este expus la riscuri naturale: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, etc.

Amenajarea terenului se va face în așa manieră încât să asigure evacuarea rapidă a apelor din precipitații.

2.2.2. Expunerea la riscuri tehnologice

Riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Terenurile nu sunt afectate de astfel de riscuri.

2.2.3. Zone de protecție și siguranță

În vecinătatea obiectivelor care impun zone de protecție și siguranță este obligatorie obținerea avizelor autorităților publice desemnate sau al administratorilor rețelelor, după caz, potrivit prevederilor legale.

Prezentul teren este afectat de zonele de protecție ale DN 73 (**22m de la marginea exterioară a zonei de siguranță până la marginea zonei drumului**, cf. OUG 43/1997, privind regimul juridic al drumurilor, Anexa 1).

2.2.4. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcțiilor și funcțiunile dominante ale zonei.

Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul Capitolului IV privind UTR-urile / zonele funcționale cuprinse în prezentul regulament.

Funcțiunile și amenajările propuse nu generează conflicte cu cele învecinate, prin urmare, compatibilitatea este asigurată.

2.2.5. Indicatori urbanistici P.O.T. și C.U.T.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicatorilor maximi POT și CUT stabiliți prin prezenta documentație de urbanism.

Procentul de ocupare a terenului (POT) reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scăriilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Coefficientul de utilizare a terenului (CUT) reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. 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.

Conform RGU, Art. 15 + Anexa 2 la RGU- Procentul de ocupare a terenului:

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform Anexei 2 la RGU- Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului

Valorile menționate în prezenta documentație de urbanism **sunt maxime**.

2.2.6. Lucrări de utilitate publică

Prezentul PUZ este elaborat pentru lucrări de utilitate publică. Conform planșei 04. Proprietatea asupra terenurilor prin aprobarea documentației se vor realiza următoarele dotări publice:

SIMBOL	DOTARE PUBLICĂ - DENUMIRE	TIP DE PROPRIETATE
1	Circulații și amenajări (inclusiv sens giratoriu)	Publică
2	Parcare publică (inclusiv zone încărcare mașini electrice)	Publică
3	Spațiu verde - parc	Publică
4	Refuncționalizare zonă nord uzină de apă	Publică

2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va realiza conform condițiilor detaliate în prezentul regulament, în Cap. IV, Secțiune 3 – art 5, 6 și 7 a fiecărei zone/subzone funcționale.

2.3.1. Orientarea față de punctele cardinal

Amplasarea clădirilor pe parcelă și regimul de înălțime vor fi realizate astfel încât să nu genereze probleme de însorire pentru clădirile învecinate.

2.3.2. Amplasarea față de aliniament

În sensul prezentului regulament, **aliniamentul** reprezintă limita dintre domeniul public și proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice.

Amplasarea clădirilor față de aliniament (**aliniera** clădirilor) este detaliată în Cap. IV, Art. 2. din prezentul RLU. Construcțiile vor fi amplasate conform prevederilor din planșa "U.02. Reglementări urbanistice- Zonificare".

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent.

Orice derogare de la prevederile RLU privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările.

Regula stabilirii înălțimii maxime a construcției în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus derivă din necesitatea respectării normelor de igienă și a celor de securitate a construcțiilor.

2.3.3. Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei

Edificabilul viitoarelor construcții (suprafețe maxime de implantare a clădirilor) sunt conturate prin prezenta documentație de urbanism, ținându-se cont de:

- distanțele minime față de limitele de proprietate laterale și cea posterioară;
- distanțele minime față de construcțiile vecine, care sunt amplasate fie pe limita de proprietate (calcan), fie retrase față de aceasta.

Se permit excepții de retragere al aliniamentului / limitei edificabile în cazul conservării clădirilor cu potențial de patrimoniu sau ce dispun de o valoare culturală, istorică sau arhitecturală specială. Aceștia li se permite retragerea edificabilului cu nu mai puțin de 1,5m.

Retragerile minime sunt în conformitate cu: RGU, Codul Civil (servitutea de vedere), normele de protecție contra incendiilor, condițiile de însorire, circulația din interiorul incintei, necesitatea separațiilor funcționale, reglementări de protecție sanitară și alte reglementări de protecție a mediului, necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente sau alte exigențe urbanistice.

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

Pe terenuri se pot amplasa construcții care să se încadreze în edificabilul propus în planșa „U.02. Reglementări Urbanistice - Zonificare”, astfel încât să se asigure suprafețele necesare circulației (carosabile, pietonale, parcaje) și cele destinate spațiilor verzi și amenajate.

Distanțele dintre clădirile alăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținere acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism, etc.

2.3.5. Amplasarea față de drumurile publice

În zona drumului public, indiferent de zona, subzona funcțională sau Unitatea Teritorială de Referință, se pot autoriza, cu avizul administrației drumului:

- a. Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b. Parcaje, terminale intermodale, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.), stații de încărcat vehicule electrice, refugii pentru transportul public, case de bilete, etc.;
- c. Conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.
- d. Construcții și amenajări admise a se amplasa pe domeniul public, inclusiv cele de semnalistică publicitară, rutieră, potrivit legislației și regulamentelor în vigoare, în afara zonei de siguranță a drumului;

- e. Pasaje, pasarele subterane/supraterane cu acordul/avizul instituțiilor/organelor abilitate, iar în funcție de amplasament și de mărime se pot realiza în lungul acestora spații cu funcțiuni comerciale, de servicii, etc. în aceleași condiții de avizare ca cele prevăzute anterior la acest punct.

Zona drumului public cuprinde: ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție a drumurilor publice².

Zona străzilor include partea carosabilă, acostamentele, șanțurile, rigolele, trotuarele, spațiile verzi care separă sensurile de circulație, pistele pentru bicicliști, suprafețele adiacente pentru parcaje, staționări sau opriri, precum și suprafețele de teren necesare amplasării anexelor acestora. Pe sectoarele de străzi fără canalizare se va asigura scurgerea apelor prin șanțuri sau rigole amenajate³.

Autorizarea executării construcțiilor cu diferite funcțiuni, altele decât cele enumerate la alin. (1) al prezentului punct, este permisă, cu respectarea zonelor de protecție și de siguranță a drumurilor, delimitate conform legii.

Zonele de siguranță ale căilor de comunicație rutieră⁴ sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantației rutiere sau altor scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, siguranței circulației ori protecției proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului și altele asemenea.

Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la⁵:

- f. **1,50 m** de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
- g. **2,00 m** de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
- h. **3,00 m** de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv;
- i. **5,00 m** de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.

Zonele de protecție ale căilor de comunicație rutieră⁶ sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului.

Zonele de protecție ale căilor de comunicație rutieră sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului:

Categoria drumului	DN
Distanța de la marginea exterioară a zonei de siguranță până la marginea zonei drumului (m)	22m

Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin prezentul P.U.Z., înscrise în planșa Reglementări Urbanistice, conform Profilelelor stradale transversale prevăzute.

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

² O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Art. 14;

³ O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Art. 19;

⁴ O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Art. 16, alin. 1

⁵ O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Anexa nr. 1, lit. a;

⁶ O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Art. 17, alin. 1

2.4.1. Asigurarea accesuri carosabile

Autorizarea executării viitoarelor construcții este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor.

Asigurarea accesurilor carosabile pentru viitoarele imobile la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestuia.

Accesurile carosabile trebuie păstrate libere în permanență, fără a fi obstrucționate de amplasarea de semnalizări, împrejmuiri, mobilier urban, etc.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistică PUZ.

2.4.2. Asigurarea accesuri pietonale și pistelor ciclabile

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu mobilitate redusă (persoane cu handicap locomotor, vârstnici cu dificultăți de deplasare sau persoane cu căruțuri pentru copii) și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu mobilitate redusă (persoane cu handicap locomotor, vârstnici cu dificultăți de deplasare sau persoane cu căruțuri pentru copii).

Circulațiile pietonale vor fi însoțite, în situațiile în care profilul permite, de piste ciclabile continue și având posibilitatea parcării a minimum 10 biciclete în zonele de interes.

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică, conform RGU. Pot exista derogări de la aceste prevederi cu obținerea avizului organelor administrației publice competente.

Proprietatea asupra rețelelor tehnico- edilitare este stabilită ca fiind publică a statului, dacă legea nu dispune altfel, conform RGU.

Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul lucrării.

2.5.1. Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor

Viitoarele construcții și amenajări vor fi racordate la o parte din rețelele tehnico-edilitare din zonă. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice și lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se realizează de către investitor sau beneficiar, în întregime.

La elaborarea documentațiilor se va ține seama de condițiile impuse de operatorul de servicii pentru extensiile, mărirea capacității sau înlocuirea rețelelor.

Toate rețelele și instalațiile tehnico-edilitare vor fi amplasate în subteran, conform normelor în vigoare, dacă legea nu dispune altfel.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.

Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală sau acolo unde este posibil, recirculare a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea, se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune. Se recomandă ca platformele să fie îngropate.

2.5.2. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul lucrării.

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Prezentul P.U.Z. este elaborat pentru realizarea sensului giratoriu de pe Calea Câmpulung în nordul Mun. Pitești, Județul Argeș, P.U.Z. ce reglementează o suprafață 21.991 mp.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții (**caracteristici ale parcelelor**) sunt detaliate în Cap. IV, art. 4 din prezentul RLU.

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

2.7.1. Parcaje

Accesul la spațiile destinate parcurii este permis numai prin circulații carosabile (alei, rampe, pante) amenajate fără afectarea domeniului public și a circulației rutiere.

În conformitate cu art. 4, punctul c al Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobate prin Ordinul MS nr/ 119/2014, la stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se va preciza amplasarea spațiilor amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum **5,00 m** de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

2.7.2. Spații verzi și plantate

Spațiile verzi și plantate sunt constituite din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite de gazon, etc.

Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Corelarea se va face ținând seama de mărimea, funcțiunea și zona geografică în care terenul este amplasat, în vederea evaluării posibilităților de îmbunătățire a microclimatului urban.

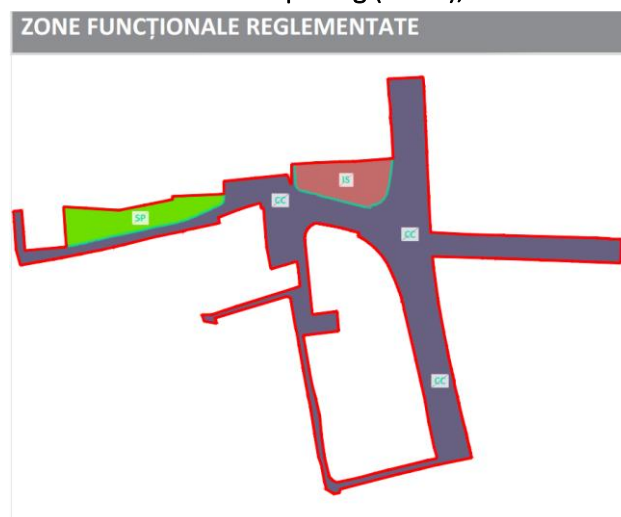
Valorile propuse privind suprafața spațiilor verzi vor fi considerate minimale.

2.7.3. Împrejmuiri

Modalitatea de realizare a împrejmuirilor în vederea protecției private pentru evitarea intruziunilor, precum și relațiile de vecinătate, sunt reglementate în prezentul regulament de urbanism.

CAPITOLUL III – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Prin prezentul PUZ a fost reglementată o zonă destinată realizării unui sens giratoriu și a conexiunilor acestuia amplasat la intersecția drumurilor **Calea Câmpulung (DN73), Strada Uzinei de Apă și Strada Paul Dicu.**



ZONĂ FUNCȚIONALĂ		POT maxim (%)	CUT maxim	Rh maxim	H maxim
IS	Zonă instituții și servicii	50%	1,00 mp ADC/ mp teren	S+P+3E	15m
SP	Zonă pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement	10%	0,15 mp ADC/ mp teren	P	5m
Cc	Zonă pentru căi de comunicație și transport	Conform subzonă funcțională (RLU)		P	3m (stații bus, obiecte artă urbană, etc.)

Zona IS este situată în nordul zonei reglementate, în extremitatea nord-vestică a giratoriului propus, formând o enclavă compactă. Aceasta se caracterizează drept partea nordică a fostei incinte a uzinei de apă cu cele două construcții existente ce se vor putea refuncționaliza. Aceasta creează o zonă unitară, coerentă din punct de vedere funcțional și urbanistic.

Zona SP este situată de-a lungul noii străzi propuse a se realiza de la vest la est până în zona și formează o zonă continuă de spații verzi destinate recreerii. Spațiile verzi sunt amplasate strategic pentru a asigura o tranziție naturală între artera propusă și zonele construite adiacent.

Zona CC (Ccr+CCp) corespund UTR-urilor de circulații, astfel CCr include circulația carosabilă pietonală și amenajările de aliniament aferente, care poate fi utilizată atât de vehicule, cât și de biciclete, în timp ce CCp se concentrează pe zonele de tip parcuri publice propuse. Aceste zone creează o rețea funcțională de mobilitate și acces, integrată cu celelalte funcțiuni urbane.

CAPITOLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE

IS – ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII

SECȚIUNEA 1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Zona reglementată ca IS ce face obiectul prezentei documentații propune conversia zonei de nord a uzinei de apă în instituții și clădiri de administrație publică, învățământ, sănătate, lăcașuri de cult sau dotări de interes public.

SECȚIUNEA 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. Utilizări admise

- (1) Instituții, servicii și echipamente publice;
- (2) Construcții cu funcțiuni culturale, săli multifuncționale (de evenimente, spectacole, conferințe, expoziții etc.);
- (3) Lăcașuri de cult;
- (4) Sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- (5) Servicii și echipamente publice sau private specifice (dotări sanitare- dispensar, cabinet medical, farmacie, policlinică, creșă, dotări de educație – școală, grădiniță. after-school, spații cazare elevi, servicii de formare, cercetare și dezvoltare etc.);
- (6) Servicii sociale, colective și personale;
- (7) Birouri, sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- (8) Construcții financiar – bancare;
- (9) Funcțiuni de alimentație publică- Restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- (10) Comerț cu amănuntul;
- (11) Activități manufacturiere și nepoluante;
- (12) Unități de cazare – hoteluri, pensiuni, etc.
- (13) Activități de agrement, odihnă, loisir;
- (14) Activități sportive- spații pentru sport și recreere în spații deschise sau acoperite, locuri de joacă pentru copii;
- (15) Parcaje la sol, subsol și multietajate aferente funcțiunii principale;
- (16) Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- (17) Spații plantate, scuaruri;
- (18) Spații pietonale publice, dalate, de tip piațetă;
- (19) Elemente aferente echipării tehnico-edilitare: bazin de retenție, post de transformare, etc.
- (20) Punct colectare deșeuri menajere;
- (21) Cabină pază;
- (22) Funcțiuni de sănătate și asistență social;

ARTICOLUL 2. Utilizări admise cu condiționări

- (1) Clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale: funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;

- (2) Se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 m;
- (3) Se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 m de servicii și echipamente publice;
- (4) Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- (5) Servicii cu acces public (servicii de proximitate-funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere) și unități de alimentație publică, cu următoarele condiții:
 - a. să se adreseze preponderent locuitorilor zonei; o să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
 - b. pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 metri de la limita parcelei, pe toate direcțiile;
 - c. piață agroalimentară, cu condiția să fie amplasată la 40 m distanță față de clădiri cu alte funcțiuni decât cea comercială.

ARTICOLUL 3. Utilizări interzise

- (1) Orice alte utilizări care nu sunt menționate la articolul 1 și 2
- (2) lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- (3) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI

ARTICOLUL 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)

- (1) Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - a. să aibă front la stradă;
 - b. lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 15 m;
 - c. adâncimea parcelei să fie de mai mare decât frontul la stradă
 - d. suprafața să fie mai mare sau egală cu 500 mp;

ARTICOLUL 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament (Aliniere)

- (1) În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.
- (2) În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 5 m de la aliniament în vederea asigurării posibilității parcurii în incintă.
- (3) Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.
- (4) Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în banda edificabilă stabilită prin Art. 5, aliniatul (2);

ARTICOLUL 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- (1) Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu cu mai puțin decât 5 m conform planșei „Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională”..
- (2) Pentru clădiri noi și construcții pentru parcaje colective de cartier, amplasarea față de limitele laterale și de limita posterioară va respecta edificabilul conform planșei de reglementări. Principiul constă în refuncționalizarea și integrarea construcțiilor existente.

- (3) Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor conform edificabilului din planșa „Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională”.
- (4) Se vor respecta prevederile Capitolul 4. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

ARTICOLUL 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (1) Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin decât 6 m.
- (2) Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

ARTICOLUL 8. Circulații și accesuri

- (1) Parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (servitute de trecere) de minim 4,00 m lățime;
- (2) Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- (3) Se va asigura, în mod obligatoriu, accesul carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru mijloacele de stingere a incendiilor;
- (4) În cazul parcelelor cu acces din două drumuri, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus;
- (5) Se vor asigura accese pietonale potrivit importanței și destinației construcțiilor;
- (6) Accesese pietonale vor permite în mod obligatoriu circulația persoanelor cu mobilitate redusă care folosesc mijloace specifice.
- (7) Trama stradală propusă se va corela cu PUZ-urile anterior aprobate (dacă este cazul), cu situația din teren și cu direcțiile strategice ale primăriei. Toate străzile vor fi amenajate cu îmbrăcăminte asfaltică

ARTICOLUL 9. Staționarea autovehiculelor

- (1) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
- (2) Staționarea acestora pe domeniul public se va realiza într-un interval orar care se va stabili ulterior și care se va afișa pe fiecare strada, în așa fel încât să se poată realiza serviciile de salubritate, dezapezire, aprovizionarea spațiilor comerciale, etc
- (3) Parcajele/garajele pentru dotările publice și angajați ai activităților aferente, se vor amplasa la distanțe de maximum 150 m față de cea mai îndepărtată clădire deservită.
- (4) Pentru activitățile terțiare, servicii și instituții de interes public, staționarea autovehiculelor pentru vizitatori/clienti va fi limitată ca timp la maxim **2 ore și organizată în parcuri laterale amenajate spre intrarea dotării.**
- (5) În cazul amplasării pachetelor de parcaje la sol distanța de la acestea până la cea mai apropiată fereastră a unui spațiu de locuit va fi de minimum 5 m.
- (6) Pentru construcții noi sau extinderi de construcții existente, locurile de parcare vor fi amenajate pe parcelă la subsolul acestora.
- (7) **Construcții comerciale**
 - un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
 - un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
 - un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;
 - un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.gb

(8) Construcții culturale

- Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:
 - pentru expoziții și muzeu, câte un loc de parcare la 50 mp spațiu de expunere;
 - pentru bibliotecă, club, sală de reuniune, cazino, casă de cultură, centru și complex cultural, cinematograf, teatru: un loc la 10-20 de locuri în sală.

(9) Construcții de învățământ

- vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

(10) Construcții sportive

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:
 - pentru săli de antrenament pentru diferite sporturi și Săli de competiții sportive, un loc de parcare la 5-20 de locuri;
 - pentru patinoar și popicărie un loc de parcare la 30 de persoane.

(11) Construcții și amenajări de agrement

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane;
- Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.

ARTICOLUL 10. Înălțimea maximă admisă a clădirilor

- (1) Regimul maxim de înălțime permis este de P+3E;
- (2) Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m.
- (3) Pentru clădirile de colț sau cele situate în capatul unei intersecții în T formând un capăt de perspectivă se poate admite depășirea cu maxim 2 niveluri a regimului de înălțime dominant de la aliniatul (1), iar înălțimea maximă admisă măsurată de la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 22 m.
- (4) Nivelul retras va avea o retragere față de planul fațadei de minim 1,5 m.
- (5) Nu se limitează numărul de subsoluri.

ARTICOLUL 11. Aspectul exterior al clădirilor

- (1) Se vor respecta prescripțiile generale cu privire la finisaje exterioare și culori;
- (2) Reguli pentru clădirile noi:
 - a. Arhitectura clădirilor noi va fi adaptată caracterului zonei și vecinătăților, integrându-se în contextul urban existent și exprimând în același timp specificul programului predominant. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
 - b. Volumetria clădirilor noi va fi coerentă și compatibilă cu structura constituită a zonei, respectând scara, proporțiile și relațiile de înălțime ale imediatelor vecinătăți, cu asigurarea unei compoziții echilibrate.
 - c. Soluțiile de acoperire se vor integra în imaginea zonei, fiind admise acoperiri tip terasă sau acoperișuri plate sau înclinații reduse, în concordanță cu caracterul arhitectural al vecinătăților.
 - d. Raportul plin-gol va fi cel specific programului.
 - e. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției
- (3) Intervenții asupra clădirilor existente:

- a. Reabilitarea termică a fațadelor, implicând anveloparea termoizolantă, înlocuirea tâmplăriei etc, se va face în mod obligatoriu unitar pe toată clădirea, numai pe bază de proiecte tehnice de specialitate, cu conservarea strictă a expresiei arhitecturale acolo unde aceasta este considerată valoroasă.
- b. În cazul schimbării expresiei arhitecturale a clădirilor, aceasta se va face unitar pe tot ansamblul, devenind un element de specificitate a acestuia.
- c. Orice intervenții privind restructurarea, extinderea, modificarea etc. parțială a unei clădiri se vor integra și subordona imaginii arhitecturale de ansamblu a acestuia.
- d. La reabilitarea fațadelor construcțiilor existente, toate echipamentele aparatelor de aer condiționat se vor amplasa organizat și se vor masca în cazul fațadelor orientate spre străzile principale. Modul de amplasare a echipamentelor de aer condiționat se va prezenta pe planul de fațadă aferent documentației DTAC sau prin reglementările aferente PUZ de regenerare urbană.

ARTICOLUL 12. Condiții de echipare edilitară

- (1) Toate clădirile vor fi racordate în mod obligatoriu la rețelele tehnico-edilitare: electrice, apă, canalizare.
- (2) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (3) Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice de pe domeniul public prin lucrări de sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare.
- (4) Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate și contorizate în clădiri
- (5) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
- (6) Clădirile vor dispune de un spațiu integrat în construcție destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.
- (7) Alternativ se pot organiza puncte de colectare a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, se vor organiza /reorganiza în spații / construcții independente, astfel încât distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75 m, iar distanța până la cea mai apropiată fereastră va fi de minimum 15 m.

ARTICOLUL 13. Spații libere și spații plantate

- (1) Pe ansamblul parcelei, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- (2) Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
- (3) Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.
- (4) În interiorul ansamblurilor, spațiul neconstruit va fi utilizat pentru amenajarea de spații verzi, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport, odihnă etc.

ARTICOLUL 14. Împrejmuiri

- (1) Se interzice împrejmuirea clădirilor cu parter comercial și a clădirilor ce formează fronturi la străzi principale, în acest caz separarea de circulațiile publice se poate face doar cu garduri vii și spații verzi amenajate.
- (2) Se vor împrejmuir doar imobilele dedicate unor activități ce în mod natural au nevoie de acest tip de protecție – grădinițe, școli, licee, instituții medicale, administrative etc, în general părți ale subzonelor cuprinse în interiorul teritoriului rezidențial.
- (3) Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. P.O.T. maxim – Procentul maxim de ocupare a terenului

- (1) POT maxim = **50 %**;
- (2) Pentru instituții de educație / învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private: POT maxim = **25%**; Restul de 75% de teren va fi amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zonă verde, grădină de flori).
- (3) Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

ARTICOLUL 16. C.U.T. maxim – Coeficientul maxim de utilizare a terenului

- (1) CUT maxim = **1,0 mp ADC/mp teren**;
- (2) Pentru instituții de educație / învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private: CUT maxim = **0,5 mp ADC/ mp teren**;
- (3) Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

SP – ZONĂ PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT

SECȚIUNEA 1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes municipal, spații pentru sport și agrement, spații plantate de protecție și amenajări de spații verzi de diferite tipuri: Scuaruri, grădini, parcuri cu acces nelimitat și fâșiile plantate cu vegetație de aliniament aferente arterelor de circulație urbane.

SECȚIUNEA 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. Utilizări admise

- (1) Sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în:
 - a. spații plantate- plantații înalte, medii și joase;
 - b. circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
 - c. parcuri, grădini și grădini specializate (botanice), scuaruri, plantații de aliniament aferente arterelor de circulații, plantații aferente promenadelor pietonale, amenajări punctuale locale;
 - d. sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo (piste/benzi pentru biciclete sau trotinete / skateboard) și piste de alergare;
 - e. mobilier urban, pontoane, pergole, fântâni, platforme, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și fitness/gimnastică, spații amenajate pentru animale de companie și alte activități în aer liber compatibile;
 - f. pepiniere și sere, amenajări pentru grădinărit / grădini comunitare;
 - g. edicule, componente ale amenajării peisagere;
 - h. sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și alte activități legate direct de activitatea sportivă.
 - i. construcții pentru activități culturale- expoziții, spații pentru spectacole și evenimente, biblioteci în aer liber, cinema în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă cu diferite tematici, alte construcții și anexe necesare funcționării activităților și alte amenajări complementare.

- j. construcții pentru activități sportive– terenuri de sport și gradene / tribune pentru spectatori, patinoar, skate parc, minigolf și alte amenajări complementare (activități sportive în aer liber);
- k. construcții pentru alimentație publică și comerț, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici, târg sezonier;
- l. zone pentru picnic;
- m. adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere, instalații de alimentare cu apă potabilă – cișmele;
- n. alte dotări (instalații de iluminat, audio – video, echipamente wi-fi, etc.);
- o. parcaje pe suprafețe permeabile.

ARTICOLUL 2. Utilizări admise cu condiționări

- (1) se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 10% din suprafața totală a parcului.
- (2) acces auto / circulații carosabile pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.
- (3) elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.
- (4) obiecte de producere a energiei regenerabile, cu condiția elaborării în prealabil a unui studiu de specialitate care să justifice oportunitatea amplasamentului ca fiind optim pentru acest tip de investiții, studiu avizat de autoritatea publică locală;
- (5) clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile, grădinile și scuarurile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații;
- (6) unitățile de alimentație publică, cu ADC de maxim 50 mp. (cafenea, bufet, terase, etc.)

ARTICOLUL 3. Utilizări interzise

- (1) orice utilizări, altele decât cele admise la articolul 1 și 2.
- (2) se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate;
- (3) sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- (4) nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază calitatea peisagistică a spațiului plantat sau modifică proiectul inițial.
- (5) se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale sau de alimentație publică;
- (6) se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi.
- (7) se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI

ARTICOLUL 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)

- (1) Se conservă structura cadastrală existentă.

- (2) Este admisibilă extinderea teritoriului zonelor verzi, caz în care, pentru conservarea coerenței de ansamblu se vor elabora un plan director (masterplan) și un proiect de amenajare peisageră.

ARTICOLUL 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament (Aliniere)

- (1) Retragerile se vor înscrie în edificabilul maxim propus conform planșei U.04.01. Reglementări Urbanistice-Zonificare funcțională.

ARTICOLUL 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- (1) Retragerile se vor înscrie în edificabilul maxim propus conform planșei U.04.01. Reglementări Urbanistice-Zonificare funcțională;

ARTICOLUL 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (1) Pe terenuri se pot amplasa construcții care să se încadreze în edificabilele propuse, care să respecte principiile de confort și normele de însorire și de iluminat natural;

ARTICOLUL 8. Circulații și accesuri

- (1) Accesul la drumurile publice adiacente se vor reabilita / realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.
- (2) Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc.
- (3) Se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale.
- (4) Se va asigura accesul la zonele verzi cu mijloace alternative de transport.
- (5) Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu mobilitate redusă sau cu dificultăți de deplasare;
- (6) Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se va asigura accesul pietonal separat pentru public față de accesul de serviciu și întreținere.

ARTICOLUL 9. Staționarea autovehiculelor

- (1) Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Parcarea automobilelor se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice sau în vecinătate.
- (2) Necesarul de locuri de parcare se va stabili în conformitate cu normele și reglementările specifice în vigoare.
- (3) În cazul în care nu se pot asigura, în limitele zonei funcționale, 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; aceste parcaje vor fi situate în vecinătate.
- (4) Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurat de un gard viu de 1,20 metri înălțime.

ARTICOLUL 10. Înălțimea maximă admisă a clădirilor

- (1) Cu excepția instalațiilor și a elementelor de artă urbană, statui (pentru care se admite o înălțime maximă de 10 m), regimul maxim de înălțime este de **P**, iar înălțimea maximă este de **5,00 m**.

ARTICOLUL 11. Aspectul exterior al clădirilor

- (1) Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate. Materialele folosite vor fi specifice funcțiunii.
- (2) Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- (3) Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările conform legii.
- (4) Este interzisă amplasarea excesivă a reclamelor publicitare pe spațiile verzi sau pe fațadele construcțiilor aferente.
- (5) Este recomandată utilizarea sistemelor de fațade și terase / acoperișuri verzi.

ARTICOLUL 12. Condiții de echipare edilitară

- (1) Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- (2) Se va acorda o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.
- (3) Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.
- (4) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Este interzisă scurgerea apei pluviale pe trotuare (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice.
- (5) Toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat.
- (6) Canalizarea se va realiza în sistem separativ.
- (7) Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.
- (8) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
- (9) În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).
- (10) Se interzice plantarea de arbori și arbuști cu rădăcini adânci în zonele rețelilor subterane și se vor respecta distanțele de siguranță.
- (11) Este recomandată utilizarea unor sisteme de irigații pentru întreținerea materialului vegetal.
- (12) Este recomandată extinderea sistemului de colectare a apelor pluviale în bazine de retenție pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

ARTICOLUL 13. Spații libere și spații plantate

- (1) Se va asigura un procent de minim 80% spații verzi din suprafața totală a subzonei funcționale.
- (2) Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate; intervenții importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, în contextul conservării caracterelor specifice.
- (3) Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.
- (4) Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și alei.
- (5) Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor.
- (6) Se recomandă din considerente ecologice și economice utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice și pedologice, cu excepția zonelor decorative cu caracter special.

ARTICOLUL 14. Împrejmuiri

- (1) Ca regulă generală împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii. Se recomandă utilizarea unor garduri vii pentru împrejmuirea zonei (în cazul în care este necesară protecția față de anumite obiective) și pentru crearea unei imagini cât mai naturale.
- (2) Se pot realiza împrejmuiri amplasate pe limitele de proprietate ce se învecinează cu alte proprietăți aflate în domeniul privat / proprietate privată, din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății și siguranță. În plus sunt admise împrejmuiri pentru zonele de loc de joacă conform normelor tehnice în vigoare.
- (3) Conform normelor specifice existente; se recomandă în intravilan împrejmuiri transparente de **maxim 2,00 metri** înălțime din care un soclu opac de 0,60 metri dublate de gard viu.
- (4) Spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0.60 cm. înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. P.O.T. maxim – Procentul maxim de ocupare a terenului

- (1) POT maxim = 10%.

ARTICOLUL 16. C.U.T. maxim – Coeficientul maxim de utilizare a terenului

- (1) CUT maxim = 0,15 mp ADC/ mp teren.

Cc – ZONĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORT

SECȚIUNEA 1. GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Zona Cc include ansamblul rețelei de transport rutier din zona intersecției Calea Câmpulung cu Str. Paul Dicu inclusiv sensul giratoriu propus precum și sistemele de parcare/garare a autovehiculelor.

Subzona include terenurile autogărilor și serviciilor pentru călători- construcții, amenajări și instalații pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere pentru persoane și marfă , conține serviciile anexe aferente circulației rutiere (vama, servicii pentru transportatori, depozite, stații alimentare cu carburanți sau electrice, stații întreținere auto, spălătorii auto etc.)

U.T.R.-ul Cc este format din următoarele subzone:

Ccr – Subzona circulațiilor carosabile și pietonale, trasee și piste ciclabile;

Ccp – Subzona parcajelor rutiere;

SECȚIUNEA 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. Utilizări admise

Ccr:

- (1) Circulație rutieră / amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerescă, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc.;
- (2) Căi de circulație pietonală, refugii și treceri de pietoni;
- (3) Parcaje colective pentru deservirea zonelor funcționale proxime;

- (4) Spații verzi amenajate – în general ca plantații de aliniament;
- (5) Rețele tehnico-edilitare subterane;

Ccp:

- (1) Circulație rutieră / amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc.;
- (2) Căi de circulație pietonală, refugii și treceri de pietoni;
- (3) Parcaje colective subterane pe unul sau mai multe nivele, parcaje supraterane, instalații de garare individuală multietajată - smartparking;
- (4) Parcaje colective pentru deservirea zonelor funcționale proximale;
- (5) Spații verzi amenajate – în general ca plantații de aliniament;
- (6) Rețele tehnico-edilitare subterane;
- (7) Stații de încărcare al autovehiculelor electrice;
- (8) Amenajări de tip rastel sau clădire asigurată pentru parcare bicicletelor;
- (9) Copertine pentru acoperirea parcarilor (recomandat acoperiș verde sau dotat cu panouri fotovoltaice)

ARTICOLUL 2. Utilizări admise cu condiționări

Ccr + Ccp:

- (1) În funcție de amplasament și necesitățile zonei, la nivelul superior al garajelor/parcajelor se vor amenaja spații verzi, locuri de joacă pentru copii, dotări comerciale, de agrement etc.;
- (2) Funcție de necesitățile zonei se admite cuplarea funcției de parcare cu o funcție comercială (complex comercial, piața agroalimentară, complex de servicii etc.);
- (3) Accese spre parcelele reiverane aferente unor obiective de interes public major, intersecții cu trama stradală de interes local, numai în cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile;
- (4) Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
 - a. să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țigări, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
 - b. să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- (5) Realizarea sau amplasarea în zona drumului public a panourilor publicitare, a oricăror construcții, accesuri, amenajări sau instalații, în orice scop, fără a periclitiza siguranța circulației, este permisă pe baza autorizației de construire și doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului respectiv;
- (6) Amplasarea stațiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane prin servicii regulate se stabilește de către autoritățile administrației publice locale cu avizul administratorului drumului și al poliției rutiere;
- (7) Semnalizarea stațiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane în intravilan prin servicii regulate și amenajarea acestora se asigură de către consiliile locale;
- (8) Modificarea elementelor geometrice ale traseului, crearea de noi accese sau orice alte intervenții asupra drumului public se fac cu acordul administratorului drumului;
- (9) Se admit reparații/modernizări ale rețelelor edilitare supraterane numai în măsura în care nu afectează calendarul de mutare a acestor rețele în subteran;
- (10) Execuția de lucrări cu caracter provizoriu poate fi permisă, numai pentru menținerea funcționalității actuale și cu menționarea în autorizație a duratei de existență a construcțiilor și amenajărilor, durată care nu poate depăși termenul planificat de autoritatea locală pentru începerea lucrărilor de modernizare.

ARTICOLUL 3. Utilizări interzise

Ccr + Ccp:

- (1) În localitate se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150 m, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție;
- (2) Se interzice obturarea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare, plantațiilor rutiere și a oricăror alte obstacole;
- (3) Pe drumurile publice sunt interzise:
 - a. competițiile sportive, fără avizul prealabil al administratorului drumului și al Poliției rutiere;
 - b. comerțul ambulant
- (4) Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
 - a. Lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse;
 - b. Modernizarea intersecțiilor;
- (5) În zona destinată circulației rutiere, pe terenurile rezervate pentru modernizarea unor străzi sau realizarea străzilor propuse / modernizarea intersecțiilor / realizarea spațiilor de parcare - se constituie ca zona non-edificandi în care sunt interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spațiilor verzi, rețelelor edilitare.
- (6) Indiferent de statutul juridic actual al lor, se interzic orice construcții sau amenajări cu caracter definitiv – altele decât cele pentru care au fost destinate terenurile cu excepția lucrărilor de rețele tehnico-edilitare care conformează proiectul sau/și de siguranța circulației.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI

ARTICOLUL 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)

Ccr + Ccp:

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii

ARTICOLUL 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament (Aliniere)

Ccr + Ccp:

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- (2) Prospectul necesar al străzilor determină aliniamentul reglementat al împrejuririi, care se calculează față de axul drumului. Axul drumului este în general axul drumului existent, considerat între limitele de proprietate valabile la data elaborării PUZ. Acolo unde drumul necesită corecții ale unghiurilor și razelor, axul considerat este cel proiectat (sau prezumat). În cazul în care aliniamentul actual este mai mare decât cel normat, aliniamentul reglementat va fi aliniamentul existent.

ARTICOLUL 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Ccr + Ccp:

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii

ARTICOLUL 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcel

Ccr + Ccp:

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii

ARTICOLUL 8. Circulații și accesuri

Ccr:

- (1) În cadrul prezentului PUZ este reglementată ca zonă funcțională CCr străzi existente la momentul elaborării PUZ, menținute și/sau reglementate a fi modernizate / supralărgite la profilele prevăzute în planșa *Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională*;
- (2) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Ccp

- (1) Se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică.

ARTICOLUL 9. Staționarea autovehiculelor

Ccr + Ccp:

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii
- (2) Necesarul de locuri de parcare se va stabili în conformitate cu normele și reglementările specifice în vigoare.
- (3) În cazul străzilor cu transport în comun și a arterelor de penetrare în Municipiu, staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- (4) În vecinătatea nodurilor de circulație / stațiilor de transport în comun se recomandă construirea de parcaje publice ca parte a sistemului de transfer intermodal.
- (5) Staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulațiilor publice;
- (6) Staționarea autovehiculelor se va permite în spațiile special amenajate.

ARTICOLUL 10. Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Ccr:

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii
- (2) Pentru stațiile de transport în comun, se admite maxim **Parter**, respectiv maxim 3,00 m înălțime

Ccp:

- (1) Regimul maxim de înălțime al clădirilor este **P+1E**, înălțimea maximă a acestora fiind de **6,00m**;
- (2) Înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice.

ARTICOLUL 11. Aspectul exterior al clădirilor

Ccr + Ccp:

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii
- (2) Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.
- (3) Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

ARTICOLUL 12. Condiții de echipare edilitară

Ccr + Ccp:

- (1) Este necesar să se asigure:
 - a. Iluminatul public;
 - b. Colectarea apelor pluviale cu rigole.
- (2) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare.

- (3) Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului arterelor de circulație și conduse spre emisari sau canalizarea publică. Se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile / parcelele învecinate.
- (4) De regulă lucrările edilitare subterane se amplasează în afara amprizei, în afara zonei de siguranță a drumului public sau în galerii vizitabile. Construcția, repararea și întreținerea acestor lucrări în zona drumului public se fac cu aprobarea administratorului drumului și cu respectarea legislației în vigoare.

ARTICOLUL 13. Spații libere și spații plantate

Ccr:

- (1) Se recomandă ca străzile principale să fie amenajate cu vegetație de aliniament.

Ccp:

- (1) Suprafețele libere se vor înierba în totalitate și se vor planta cu vegetație medie și înaltă, pe baza unui proiect de amenajare peisageră, avându-se totodată în vedere și considerentele / reglementările privind securitatea rutieră.
- (2) Va fi plantat câte un copac la fiecare 2 locuri de parcare amenajate la nivelul solului, respectiv plantarea obligatorie a câte unui copac la fiecare 4 locuri de parcare la nivelul solului, atunci când 2 locuri de parcare sunt față în față cu alte 2 locuri de parcare.

ARTICOLUL 14. Împrejmuiri

Ccr + Ccp:

- (1) În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice
- (2) Incintele activităților conexe specificate la Art.2, pot fi împrejmuite cu respectarea prezentului Regulament.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. P.O.T. maxim – Procentul maxim de ocupare a terenului

Ccr:

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

Ccp:

- (1) P.O.T. maxim admis = 50%;

ARTICOLUL 16. C.U.T. maxim – Coeficientul maxim de utilizare a terenului

Ccr:

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

Ccp:

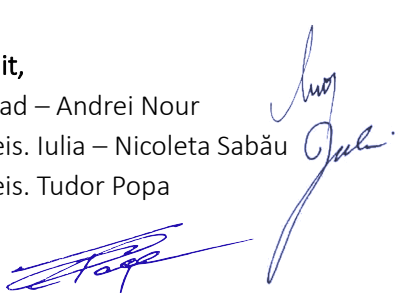
- (1) C.U.T. maxim admis = 1,00 mp;

Întocmit,

Urb. Vlad – Andrei Nour

Urb. Peis. Iulia – Nicoleta Sabău

Urb. Peis. Tudor Popa



KXL STUDIO S.R.L.



Șef proiect,
Arh. Andrei Nistor