

Plan urbanistic general al orasului Cricova

Regulament local de urbanism



Primăria Oraşului Cricova

TITLUL LUCRĂRII:
Planul Urbanistic General
Orașul Cricova, municipiul Chișinău
Regulament local de urbanism

DATA:
Decembrie 2017

BENEFICIAR:



Primăria Orașului Cricova

adresa: str. Chișinăului 90

tel: 022 453236

websait: www.primariacricova.md

ROIECTANT:

S.R.L „Linia Nova”

adresa: str. Gh. Asachi 63, of. 52

tel: 022 438780

CUPRINS

CAPITOLUL 1

Date generale: Rolul Regulamentului local de urbanism

1.1 Baza legală

1.2 Domeniul de aplicare

1.3 Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor la nivelul localității

CAPITOLUL 2:

2.1 Clasificarea utilizărilor admise după categorii de funcțiuni

2.2 Zone și subzone funcționale constituite

2.2.1 **R1** – Subzona locuințelor individuale și/sau cuplate pentru două familii P+1E, P+2E

2.2.2 **R2** – subzone locuințelor colective cu densitate medie situate în ansambluri preponderent rezidențiale – P+1E+M și P+2E+M

2.2.3 **R3** – subzone locuințelor colective cu densitate medie situate în ansambluri preponderant rezidențiale – P+4E+M și P+5E+M

2.2.4 **S** – zona speciali de folosință

2.2.5 **C1** – zona obiectivelor de interes public de primă necesitate

2.2.6 **C2** – zona obiectivelor de interes public frecventate ocazional

2.2.7 **C3** – zona obiectivelor de interes amplasate la parterul locuințelor colective

2.2.8 **C4** – zona comercială centrală

2.2.9 **C5** – zona verde cu rol de complex sportive și carater thematic

2.2.10 **C6** – zona comercială la scară mare

2.2.11 **D** – subzone destinată pentru dezvoltarea ulterioară

2.2.12 **TDF** – terenuri cu destinație forestieră, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstructive ecologică

2.2.13 **Spa** – zona verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

2.2.14 **SPP** – zona verde de protective față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de reconstructive ecologică

2.2.15 **G** – gospodărie comunală

2.2.16 **ID** – zona de activități economice- mica producție

2.2.17 **TDA_V** – terenuri cu destinație agricolă – vii / livezi situate în extravilan

2.2.18 **TDA** – terenuri cu destinație agricolă – arabile / pășuni / fânețe – situate în extravilan și intravilan

CAPITOLUL 3:

3.1 Reglementări urbanistice. Unități teritoriale de referință.

3.2 Unitatea A1, A2, A3, A6,

3.3 Unitatea B1, B2, B3, B4, B5, B6

3.4 Unitatea C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9

3.5 Unitatea D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9, D10

3.6 Unitatea E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8, E9, E10

3.7 Unitatea F2, F3, F4, F5, F6, F7, F8, F9

3.8 Unitatea G4, G5

CAPITOLUL 1 : DATE GENERALE

ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

- 1.1 Regulamentul local de urbanism este ansamblul documentelor scrise, care detaliază și explică componentele reglementatoare ale Planului Urbanistic General și determină condițiile care trebuie să fie respectate la aplicarea acestuia. Acesta se elaborează odată cu realizarea Planului Urbanistic General.
- 1.2 Regulamentul local de urbanism se elaborează și se aprobă concomitent cu Planul Urbanistic General în baza prevederilor Legii privind principiile urbanismului, amenajării teritoriului, cât și în baza Regulamentului general de urbanism și normativelor tehnice în vigoare. După aprobarea acestuia de către Consiliul Local, Regulamentul constituie act de autoritate al administrației publice locale din orașul Cricova.
- 1.3 Orice documentație de urbanism, ulterior PUG, care modifică condiția generală a PUG, determină modificarea acesteia.
- 1.4 Aprobarea unor modificări ale PUG și implicit al Regulamentului Local se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.
- 1.5 Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de Urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.
- 1.6 Prevederile regulamentului vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

BAZA LEGALĂ

- 1.7 La baza elaborării Regulamentului local de urbanism al orașului Cricova stau în principal:
 - **Legea nr. 835 din 17.05.1996** privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului;
 - **NCM B.01.02-2005** „Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului”
 - **СНнП 2.07.01-89***;
 - **Legea nr. 163 din 09.07.2010** privind autorizarea executării lucrărilor de construcție;
 - **Legea drumurilor nr. 509 din 22.06.1995**;
 - **Legea Nr.440 din 27.04.1995** cu privire la zonele și fișiile de protecție a apelor râurilor și bazinelor de apă;
 - **Legea Nr.1009 din 05.10.2000** despre aprobarea Regulamentului privind zonele protejate naturale și construite;
 - **Cod nr.309 din 17.07.2003** – Codul transportului feroviar;
 - **Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism**;
 - **ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 25 сентября 2007 г. N 74**;

DOMENIUL DE APLICARE

- 1.8 Regulamentul local de urbanism stabilește sub forma unor prescripții (permisiuni și restricții) condițiile de ocupare a terenurilor și amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora în teritoriul cuprins pe Planul Urbanistic General.
- 1.9 Regulamentul local de urbanism cuprinde norme obligatorii pentru eliberarea actelor de autoritate emise de administrația publică locală după caz, care sunt:

- certificatului de urbanism;
- autorizației de construcție sau desființare.

1.10 În procesul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General și Regulamentului aferent, serviciile tehnice ale administrației publice locale APL se desfășoară în următoarea ordine:

- Obiectul cererii privind eliberarea certificatului de urbanism și autorizației de construcție, sau desființare, precum și alte cereri ale colectivului (succesiuni, protejări) se încadrează într-una din unitățile teritoriale de referință;

1.11 Teritoriul acoperit de Planul Urbanistic General și Regulamentul său aferent include întreaga suprafață a teritoriului administrativ al localității, compus din:

- intravilan, rezultat din totalitatea sectoarelor localității – trup principal, precum și trupuri izolate în care se află funcțiuni complementare.
- Terenurile agricole din extravilan.

1.12 Legătura dintre Planul Urbanistic General și Regulamentul aferent se face prin intermediul Unităților Teritoriale de Referință (UTR) , în care este împărțit teritoriu cuprins din limita intravilan propus.

1.13 Zonificarea funcțională a localității s-a stabilit în funcție de categoriile de activități ale localității, desfășurate în prezent sau preconizate a se dezvolta pe teritoriul administrativ al orașului Cricova, fiind evidențiate în planșa de *Reglementări urbanistice – Zonificarea funcțională propusă*.

1.14 Prin Regulamentul Local aferent P.U.G-ului se stabilesc noile condiții și măsuri urbanistice privind amenajarea complexă a or. Cricova, ținând cont de:

- Promovarea lucrărilor și operațiunilor urbanistice care contribuie la organizarea structurii urbane a localităților;
- Respectarea zonificării teritoriului localităților, urmărindu-se funcțiunile dominante stabilite și relațiile între diversele zone funcționale;
- Limitele intravilanului și folosirea rațională a teritoriului;

1.15 Orice modificare a prezentului Regulament Funcțional aferent Planului Urbanistic General va fi coordonat cu autorii regulamentului.

REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚII

Terenurile agricole din extravilan

1.16 Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și condițiile stabilite de lege.

1.17 Autoritățile administrației publice locale vor urmări la emiterea autorizației de construcție, gruparea suprafețelor de teren cerute pentru construcție, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Terenurile din intravilan

1.18 Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localității, cu respectarea condițiilor impuse de lege și prezentul Regulament.

Resurse de apă

1.19 Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în cuveta lacului și zona de protecție este interzisă, cu excepția lucrărilor de gospodărie a apelor și a construcțiilor provizorii pentru agrement și odihnă.

1.20 Autorizarea executării lucrărilor prevăzute în p. 1.19 este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

1.21 Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția

acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă.

- 1.22 În parcuri și zone verzi este permisă doar autorizarea executării construcțiilor legate de agrement și odihnă.

Expunerea la riscuri

- 1.23 Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.
- 1.24 În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege alunecări de teren, zone inundabile, eroziune de teren, zone de protecție sanitară (ZPS) și altele asemenea, delimitate prin PUG.

Expunerea la riscuri tehnologice

- 1.25 Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaz, apă și canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.
- 1.26 În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agrozootehnice care prezintă pericol de incendii, explozii ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Asigurarea echipării edilitare

- 1.27 Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați este interzisă.
- 1.28 Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau în total, a lucrărilor de echipare edilitare aferente, de către investitorii interesați.

Lucrări de utilitate publică

- 1.29 Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.
- 1.30 Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

Amplasarea față de drumurile publice

- 1.31 În zona drumului public de interes național M21 și R4, se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administrației drumurilor următoarele obiective:
- Construcțiile și instalațiile aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
 - Parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc);
 - Conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, electrice, de telecomunicații ori alte instalații sau construcții de acest gen.
- 1.32 Prin zona drumului public se înțelege fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție (vezi Legea nr.509 din 22.06.1995 – Legea Drumurilor).
- 1.33 Autoritățile administrației publice locale au obligația ca în documentațiile de urbanism să prevadă intersecțiile pentru accesul la variantele ocolitoare.
- 1.34 Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.
- 1.35 Prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară.

Amplasarea față de aliniament

- 1.36 Clădirile pot fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:
- În cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
 - Retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul

fronturilor stradale;

- În cazul zonelor în proces de construire retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă la distanța de 6m.
- 1.37 În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Amplasarea în interiorul parcelei

1.38 În relație cu limitele laterale ale parcelei construcțiile pot fi amplasate astfel:

- În regim înșiruit, cuplate pe ambele laturi cu construcțiile de pe parcelele învecinate;
- În regim izolat, cu retragere față de învecinătăți.

1.39 Pentru toate clădirile se impune o distanță minimă obligatorie față de limitele laterale sau posterioare a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii ($H/2$), dar nu mai puțin de 3m cu următoarele excepții:

- Clădirea se cuplează la două calcane învecinate formând un front continuu (case înșiruite);
- Clădirea se cuplează la un calcan al clădirii de pe parcela vecină (case cuplate);
- Clădirea din zona de producere sau unități de producție izolate se retrag față de limita parcelei cu $H/2$, dar nu mai puțin de 4.0m, în afara cazului în care parcela învecinată este ocupată de locuințe, caz în care distanța minimă se majorează până la 6.0m;
- Se interzice cuplarea clădirilor de producție sau comunale cu clădirea de locuit chiar dacă acestea prezintă calcan spre parcela unității de producere.

1.40 Se instituie servitutea de vedere, care este o limitare de proprietate, prin obligația de a păstra o distanță minimă de 2.0m între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate.

1.41 Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă condițiile:

- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului organelor competente.

1.42 Retragerile impuse au un caracter minimal și sunt necesare pentru realizarea cerințelor de asigurare a confortului.

1.43 Pentru loturile din zonele nou introduse în intravilan sau cu actuala folosință agricolă se impune același aliniament minim între fațadele cu ferestre și limita proprietăților.

Accese carosabile

1.44 Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

1.45 Caracteristicile și parametrii acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

1.46 Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor este obligatoriu al curțile interioare închise pe toate laturile de clădiri, dacă au aria mai mare decât 600m.p și diferența de nivel față de drumul public mai mică de 0.5m. Gabaritele minime de trecere autospecialelor de intervenție sunt de 3.50m lățime și 4.20m înălțime.

1.47 La proiectarea de durmuri se va acorda atenție la problemele de protecție a mediului privind poluarea fonică și chimică. În acest sens se vor lua măsuri de prevedere a spațiilor verzi (fășii de protecție) și adoptarea unor soluții privind îmbrăcămintea drumurilor.

1.48 În zona intersecțiilor stradale trotuarele vor fi amenajate să permită circulația persoanelor cu handicap.

Accese pietonale

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

1.50 Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- 1.51 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.
- 1.52 Pentru locuințe individuale se permite cu avizul organelor administrației publice locale racordările în următoarele condiții:
- Realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
 - Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când acesta se va realiza.
- 1.53 Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga cu avizul organelor competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Realizarea de rețele edilitare

- 1.54 Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitori sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliul local.
- 1.55 Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.
- 1.56 Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare și a căilor de comunicație.
- 1.57 Nu se emit autorizații de construire în zonele rezervate pentru extinderea căilor de comunicație.

Parcelarea

- 1.58 În funcție de terenul disponibil și de configurația țesutului urban specific localității sau a zonei în care va avea loc operațiunea de parcelare vor fi stabilita dimensiunea, forma și suprafața loturilor ce vor rezulta în urma parcelării.
- 1.59 Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de loturi care pot reprezenta un cartier se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecția mediului.
- 1.60 Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot se respectă cumulativ următoarele condiții:
- Front la stradă de minim 8.0m pentru clădirile înșiruite, 20.0m la clădirile izolate sau cuplate;
 - Suprafața minimă a parcelei de 250m.p pentru clădirile înșiruite, și respectiv, de minim 450.0m.p pentru clădirile amplasate izolate sau cuplate;
 - Adâncimea trebuie să fie mai mare ca lățimea parcelei.
- 1.61 Terenurile propuse pentru parcelare vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea în bune condiții a construcțiilor din viitor (gradul de însorire, direcția vânturilor dominante etc.) cu respectarea prevederilor juridice legate față de vecinătăți.
- 1.62 În extinderile din intravilan unde sunt marcate străzi noi prin prezentul PUG înainte de autorizarea construcțiilor este obligatorie întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pe parcelare care să fie redactate pe o ridicare topografică actualizată. PUZ va reglementa poziția exactă a străzilor, racordarea la rețelele edilitare, forma parcelelor. Proiectul menționat se va aproba cu condiția că este o zonă constructibilă sub aspect geotehnic.
- 1.63 Proprietarii terenului supus parcelării vor ceda fără despăgubire și sarcini de orice natură, suprafețele necesare pentru deschideri de străzi, piețe, alei și zone de agrement, cât și un procent pentru alte scopuri de utilitate publică (terenuri de sport, construcții edilitare).
- 1.64 Pentru a putea fi construit orice teren va fi în prealabil echipat.
- 1.65 Proprietarul va fi obligat să execute toate lucrările edilitare necesare, pentru amenajarea străzilor înființate (apă, canalizare, electricitate, plantații, gaz, telefon etc.) lucrări care vor racorda la rețelele publice existente.
- 1.66 Forma parcelei, regulată, trebuie să permită înscrierea unei clădiri cu dimensiuni maxime admise, cu

respectarea distanțelor prescrise față de aliniament și celelalte limite ale parcelei.

1.67 Densitatea construirii pe parcelă este exprimată prin valorile următorilor indici și indicatori urbanistici:

- Procentul de ocupare a terenului - POT;
- Coeficientul de utilizare a terenului - CUT;
- Regimul mediu de înălțime - Rmh;

1.68 Valorile indicilor urbanistici se aplică unei parcele, după formulele:

$$POT = Sc/Sp * 100\%$$

$$CUT = Sd/Sp, \text{ unde:}$$

Sc – este suprafața construită la sol a clădirii (corp principal și anexe cu funcțiuni complementare locuirii);

Sd – este suprafața desfășurată a clădirii (suma suprafețelor construite pe fiecare nivel, precum și a subsolurilor care au altă destinație decât cea de subsol tehnic sau cu rol de parcare a autoturismelor);

Sp – suprafața parcelei.

Aspectul exterior al construcțiilor

1.69 Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

1.70 În scopul protejării imaginii spațiului public, autoritățile locale va urmări evitarea:

- Amplasarea spre stradă a anexelor gospodărești, în cazul locuințelor;
- Amplasarea spre stradă a depozitelor și a construcțiilor anexe;
- Amplasarea construcțiilor cu fațada posterioară spre stradă.

1.71 Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Parcaje

1.72 Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

1.73 Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Spații verzi și cele plantate

1.74 Prin certificatul de urbanism se va solicita în mod obligatoriu îngrijirea spațiilor verzi rămase libere, în special a celor vizibile de pe domeniul public.

1.75 În terenurile construite de orice destinație proprietarii acestora sunt obligați, pe cont propriu să planteze și să amenajeze terenul aferent, să mențină în ordine terenul, inclusiv, porțiunea adiacentă de trotuar și gazon.

1.76 Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata cel puțin 30% din suprafața terenului cu spații verzi.

1.77 Arborii existenți vor fi păstrați la maximum. Construcțiile trebuie să fie implantate în așa mod încât să respecte plantațiile existente.

1.78 Trasplantarea copacilor în procesul de reconstrucție a localităților trebuie să fie executată cu permisiunea serviciilor de creare, protejare și îngrijire a zonelor verzi sau al administrației publice locale, în baza documentației de urbanism aprobate.

1.79 În zonele cu posibilități de alunecări de teren trebuie de plantat arbori cu rădăcini adânci.

1.80 Lucrările rutiere vor fi însoțite și de lucrări de plantare. Plantațiile rutiere fac parte integrantă din ansamblul lucrărilor de drumuri, astfel are loc integrarea drumului în peisajul pe care îl străbate, asigurând reducerea poluării sonore și de noxe.

1.81 În cazul parcelărilor pentru locuințe ce depășesc o suprafață de 5000m.p, cel puțin 5% din această suprafață va fi rezervată pentru amenajarea cu spații verzi colective, plantate cu arbori cu tulpină înaltă.

Litigii

1.82 Dreptul de construire poate fi limitat/condiționat de către autoritatea publică locală, indiferent de prevederile prezentei documentații în următoarele situații:

- existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de solubritate minimă;
- prezența unor vestigii arheologice;
- existența riscului de încălcare a normelor de protecție a mediului;
- existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit sau cel natural;
- existența riscului natural de inundații sau alunecări de teren.

1.83 Abateri de la prevederile prezentului Regulament sunt admise numai în următoarele condiții:

- Condiții dificile de fundare;
- Dimensiuni sau forme de parcelare care nu corespund prevederilor din regulament;
- Obiective cu destinații semnificative.

CAPITOLUL 2

Clasificarea utilizărilor admise după categorii de funcțiuni

Lista zonelor cu funcțiuni rezidențiale organizate pe coduri de tip R

R1, R1-a - Zona locuințelor individuale și/sau cuplate pentru două familii P+1E, P+2E

R2 - Zona locuințelor colective cu densitate medie P+1E+M și P+2E+M

R3 - Zona locuințelor colective cu densitate medie P+4E+M și P+5E+M

R1, R1-a - Zona locuințelor individuale și/sau cuplate pentru două familii P+1E, P+2E

Lista zonelor cu funcțiuni speciale

S - Zona specială de folosință

TDF - terenuri cu destinație forestieră, plantații cu rol de staabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică

Spa – zona verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

SPp – zona verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de reconstrucție ecologică

TDA_V - terenuri cu destinație agricolă – vii situate în extravilan

TDA_L - terenuri cu destinație agricolă – livezi situate în extravilan

TDA - terenuri cu destinație agricolă – arabil / pășuni / fânețe situate în extravilan și intravilan

Lista zonelor cu funcțiuni publice organizate pe coduri de tip C

C1 - Zona obiectivelor de interes public de prima necesitate

C2 - Zona obiectivelor de interes public frecventate ocazional

C3 - Zona obiectivelor de interes amplasate la parterul locuințelor colective

C4 - Zona comercială centrală

C5 - Zona verde cu rol de complex sportiv și caracter tematic

C6 - Zona comercială la scară mare

Lista zonelor cu funcțiuni organizate pe coduri de tip G și ID

G_c - gospodărie comunală. Cimitire, capele, clădiri administrative și anexe ale cimitirelor

G_d - gospodărie comunală. Rampă de depozitare a deșeurilor

G_et - gospodărie comunală. Echipări tehnico-edilitare

ID - zona de activități economice – mică producție

Lista zonelor cu funcțiuni organizate pe coduri de tip D

D - Zona destinată pentru dezvoltarea ulterioară

Funcțiuni administrative

Sediul Primăriei Cricova

Sedii de instituție publică / de interes public: diverse organe ale administrației publice locale, partid politic, sindicat, cult, organizație nonguvernamentală, asociație, agenție.

Funcțiuni de administrarea afacerilor

Sedii de societăți comerciale, regii autonome

Clădiri de birouri

Funcțiuni financiar-bancare

Sedii bancare, filială bancară

Sedii de societate de asigurări (de bunuri, de persoane)

Sedii de bursă de valori și mărfuri

Sedii de fond de investiții

Funcțiuni terțiare

Comerț en-detail: comerț alimentar având suprafața construită desfășurată sub 500 mp, comerț nealimentar având suprafața construită desfășurată sub 500 mp, magazin general având suprafața construită desfășurată sub 1500 mp.

Alimentație publică: restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, bar, club, cantină.

Servicii cu acces public: multiplicare, servicii de educație și formare profesională, servicii poștale și de curierat, agenție de turism, agenție imobiliară, de publicitate, matrimonială, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc.), curățătorie de haine, studiu foto / video, filială bibliotecă, servicii funerare etc.

Servicii profesionale: cabinet de medicină generală, cabinet de medicină de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie, atelier de artă.

Servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice/instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau activități manufacturiere etc.

Funcțiuni comerciale en detail și servicii de mari dimensiuni

Comerț en detail și servicii desfășurate în unități independente cu suprafața construită desfășurată mai mare de 500 mp: comerț cu mărfuri de folosință generală și servicii doemstice, comerț specializat pe profile și servicii aferente, comerț și servicii integrate (showroom, service) – pentru automobile, mobilă, echipamente etc.

Comerț și servicii în sistem "mall"

Funcțiuni de servicii

Comerț en-gros, comerț cu materiale de construcție

Mică producție

Depozitare, logistică, distribuție și desfacere

Parc de activități

Service auto, spălătorie automată stații de carburanți și servicii

Funcțiuni de cult

Lăcaș de cult

Mănăstire, schit

Funcțiuni de cultură

Galerii de artă, ateliere de artă, bibliotecă, casă de cultură, centru sau complex cultural, centru de congrese, centru de conferințe, cinematograful, sală de spectacole, expoziție, clubul copiilor, club, discotecă

Funcțiuni de învățământ

Grădiniță, școală primară, școală gimnazială, liceu, școală de arte și meserii
Centru educațional

Funcțiuni de sănătate și asistență socială

Clinică, policlinică, alte unități de sănătate (centre de recoltare sânge, stații de salvare etc.), centru de zi, azil de bătrâni, centru de asistență socială

Funcțiuni sportive

Stadion, piscină, sală de sport specializată, patinoar, velodrom
Parc sportiv, teren de sport în aer liber, teren de golf, minigolf, hipodrom

Funcțiuni de turism

Hotel, motel, vilă turistică, hostel

Funcțiuni industriale

Producție industrială – hală de producție, atelier etc.
Activități complementare: administrative, de depozitare, de cercetare / proiectare, sociale (vestiar, cantină etc, exclusiv locuințe)
Parc de activități
Incubator de afaceri
Bază logistică, autobază, garaj și atelier de întreținere tehnică a mijloacelor de transport rutier
Autoservice, spălătorie auto

Funcțiuni aferente infrastructurii de transport

Stație de transport
Parcaj public de tip terestru

Funcțiuni de gospodărie comunală

Cimitir și anexe
Rampă de depozitare a deșeurilor urbane

Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare

Construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare
Activități complementare: administrative, de depozitare

Funcțiuni cu destinație specială

Unitate de poliție
Unitate de jandarmerie
Penitenciar

Funcțiuni agricole

Explorarea terenurilor în scopul producției agricole: cultivarea produselor agricole, a viței de vie
Pășuni, fânețe
Anexe destinate personalului (exclusiv locuințe).

ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE CONSTITUITE

R1 SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI/SAU CUPLATE PENTRU DOUĂ FAMILII P+1E, P+2E

CARACTERUL ZONEI

R1_C1 – Subzona instituții și servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate, situate înafara zonei centrale;

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări admise:

- 1.1 Se admit locuințe individuale și/sau cuplate pentru două familii cu maxim P+2E niveluri în regim de construire izolat, libere pe cele patru fațade;
- 1.2 În interiorul zonei sunt permise construcții care respectă aceste norme, unele facilități și spații care deserveșc rezidenții din zonă;
- 1.3 Construcția garajelor încorporate în clădirea principală sau izolat pe teritoriul parcelei;
- 1.4 Construcția anexelor gospodărești pentru depozitare;
- 1.5 Grădini de tip închis;
- 1.6 Construcția izolată sau încorporată a încăperilor și serviciilor necesare pentru deservirea cotidiană a populației ca: magazine, frizerii, atelier pentru reparația încălțămintei, atelier de croitorie etc. Toate încăperile sunt permise cu condiția că construcțiile nu trebuie să depășească suprafața de 200.0 mp.
- 1.7 Amplasarea grădinițelor pentru copii;
- 1.8 Amplasarea obiectivelor de învățământ;
- 1.9 Amplasarea obiectivelor administrative de importanță locală: sediu de telecomunicații, sediul poliției, sediu bancar etc.

2. Utilizări admise cu condiționări:

- 2.1 Se admite mansardarea construcțiilor existente, cu luare în calcul a coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- 2.2 Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția că suprafața acestora să nu depășească 200 mp și să nu genereze transporturi grele. Funcțiunile date vor fi amplasate, de regulă, la intersecții și se va considera că au o arie de influență de 250 m;
- 2.3 Se permite amplasarea obiectivelor de gospodărie comunală (puncte de gaz, electrice etc.) cu condiția argumentării prin studii rbanistice;
- 2.4 Amplasarea spațiilor publice care va constitui un punct de atracție de interes urban, cu condiția elaborării documentației de urbanism detaliate;
- 2.5 Amplasarea obiectivelor religioase se va permite numai prin argumentarea necesității acestora prin studii urbanistice;
- 2.6 Construcția școlilor și grădinițelor speciale care necesită condiții speciale pentru amplasarea acestora în zone locative.

3. Utilizări interzise:

- 3.1 Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp, care generează trafic important de persoane și mărfuri, produc poluare;
- 3.2 Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau orice alt transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- 3.3 Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și sub existență;
- 3.4 Depozitarea en-gros;
- 3.5 Depozități de materiale re folosibile;
- 3.6 Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- 3.7 Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- 3.8 Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulații publice;
- 3.9 Autobaze și stații de întreținere auto;

- 3.10 Lucrări de terasament de natură ce poate afecta amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, sau care pot duce la provocarea scurgerii apelor pe parcelele vecine, care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

CONDIȚII DE AMPLASARE / ECHIPARE / CONFIGURARE A CLĂDIRILOR LOCATIVE

4. Caracteristicile parcelelor – suprafețe / forme / dimensiuni:

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

Codul de reglementare urbanistică	Regimul de construire	Dimensiunea minimă a parcelei, mp	Dimensiunea minimă a frontului stradal, m
R1	Izolată sau cuplată	540	20
R1 - a	Izolată sau cuplată	400	18

5. Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- 5.1 Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4.0 m pe străzi de categoria III și de minim 5.0 m pe străzi de categoria I și II;
- 5.2 Clădirile pot fi dispuse pe aliniament în cazul când aceasta este argumentat și prevăzut de documentația de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z) și Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D).

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

- 6.1 Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 2.4 m;
- 6.2 Clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul construcțiilor de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.0m. În cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- 6.3 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 m.

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

- 7.1 Distanța minimă dintre construcțiile locative de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4.0 m;
- 7.2 Distanțe mai mici vor fi acceptate numai în baza elaborării documentației de urbanism detaliate (P.U.Z / P.U.D) și aprobate de către consiliul local;

8. Circulații și accese:

- 8.1 Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut (zona de servitute) prin teritoriul unei din proprietățile învecinate;

9. Staționarea autovehiculelor:

- 9.1 Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci se exclude staționarea pe circulații publice;

10. Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor:

- 10.1 Înălțimea maximă a clădirilor va fi de 12.0 m – P+2E;
- 10.2 Se admite depășiri de 1 – 2 m numai pentru alinierea la cornișă clădirilor,
- 10.3 Înălțimea va fi calculată de pe punctul cel mai înalt al terenului;

11. Aspectul exterior al construcțiilor:

- 11.1 Clădirile noi sau cele supuse reconstrucției se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- 11.2 Toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș;
- 11.3 Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

*Notă: Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

12. Condiții echipare edilitară:

- 12.1 Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- 12.2 La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- 12.3 Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- 12.4 Toate brașamentele noi pentru electricitate și telefonie vor fi realizate de tip subteran;
- 12.5 Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit și a unităților exterioare de climatizare în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor.

13. Spații libere și spații plantate:

- 13.1 Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- 13.2 Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi inerbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- 13.3 Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se recomandă evitarea impermeabilității terenului peste minimum necesar pentru accese;

14. Împrejurimi:

- 14.1 Împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.0m, din care maxim 50% din înălțime să fie opac (inclusiv soclul) și minim 50% transparent sau gard viu;
- 14.2 Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțime maximă de 2.0 m.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI – P.O.T, reprezintă Raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului, se calculează pentru fiecare parcelă separat:
P.O.T maxim = 35%.
2. COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI – C.U.T, reprezintă raportul dintre suma suprafețelor desfășurate ale tuturor clădirilor și suprafața terenului, se calculează pentru fiecare parcelă separat:

C.U.T maxim pentru R1 (regim de înălțime maxim P+1E) = 0.65 mp.ADC/mp teren;

C.U.T maxim pentru R1-a (regim de înălțime maxim P+2E) = 0.90 mp.ADC/mp teren;

*Nota: Se admite creșterea C.U.T cu +0.1 în cazul utilizării mansardelor.

R2 SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE CU DENSITATE MEDIE SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE – P+1E+M și P+2E+M

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

R2_C1 – Subzona instituții și servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate;

R2_P – subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier;

În cazul procedurii de regenerare urbană, redactarea unui proiect director (masterplan) și, pe baza acestuia, a unui PUZ ce va constitui baza regulamentară a intervențiilor de orice tip, este obligatorie. Prin PUZ de regenerare urbană se poate reglementa o etapizare a procesului, cu condiția conservării coerenței dezvoltării.

Pentru intervenții ce implică extinderea sau restructurarea fondului construit existent și pentru clădiri noi se vor elabora PUD.

Pentru ansamblurile existente va fi necesar să se elaboreze PUZ-uri parțiale având următoarele obiective:

1. Amplasarea unor clădiri și construcții noi, care nu au fost prevăzute la faza inițială de proiectare a ansamblurilor rezidențiale;
2. Clarificarea diferențierii apartenenței terenurilor publice (circulații publice, echipamente publice, spații plantate publice, fâșii de teren aferente rețelelor edilitare publice etc) de cele care vor reveni în indiviziunea proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmând a fi gestionate de către asociațiile de locatari, sau diverse societăți economice mixte;
3. Extinderea și completarea echipamentelor publice deficitare.
Pentru ansamblurile rezidențiale noi situate în intravilan se vor realiza operațiuni urbanistice pe baza documentației urbanistice detaliate (P.U.Z / P.U.D).

Prin PUZ de regenerare urbană se pot reorganiza sau introduce și reglementa subzonele:

S_SPa – Subzona verde – scuar, grădină, parc sau acces public nelimitat;

S_C1 – subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate;

S_P – subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier.

S_C3 – subzona obiectivelor de interes amplasate la parterul locuințelor colective.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări admise:

- 1.1 Se admit locuințe în proprietate privată la standard ridicat;
- 1.2 Construcții aferente echipării tehnico-edilitare (puncte de gospodărie comunală);
- 1.3 Amenajări aferente locuințelor: căi de acces auto și pietonale, paraje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport și pentru tineret.
- 1.4 Amplasarea complexelor locative mutlietajate cu regimul de înălțime P+3E;
- 1.5 Amplasarea obiectivelor de utilitate publică: sedii administrative, obiective comerciale, obiective de deservire, obiective de alimentație publică, obiective de cultură, farmacii etc.
- 1.6 Amenajarea peisagistică a teritoriului liber;
- 1.7 Organizarea parcajelor auto, amenajarea terenurilor de joacă pentru copii și terenurilor sportive.

2. Utilizări admise cu condiționări:

- 2.1 Se admite amplasarea obiectivelor de utilitate publică la parterul blocurilor de locuit cu condiția că acestea vor avea acces separat de cel al locatarilor;
- 2.2 Amplasarea creșelor și grădinițelor de copii la parterul clădirilor de locuit cu acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață de teren minimă de 100 mp;
- 2.3 Se permite conversia funcțională a spațiilor locative de la partelul clădirilor în spații comerciale exclusiv pentru clădirile pe perimetrul stradal;
- 2.4 Puncte de gospodărie comunală (obiective tehnice) de interes local sau urban;
- 2.5 Obiective de sănătate, de recreere, turism, sportive vor fi amplasate în baza elaborării studiilor urbanistice;
- 2.6 Amplasarea obiectivelor de cult poate fi posibilă doar în rezultatul unui studiu de argumentare a necesității acestora.

3. Utilizări interzise:

- 3.1 Se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru depozite și alte activități de natură să incomodeze locatarii;
- 3.2 Activități productive;
- 3.3 Depozitarea en-gros sau mic-gros;
- 3.4 Depozitări de materiale refolosibile;
- 3.5 Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- 3.6 Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- 3.7 Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulații publice;
- 3.8 Autobaze și stații de întreținere auto;
- 3.9 Lucrări de terasament de batură ce poate afecta amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, sau care pot duce la provocarea scurgerii apelor pe parcelele vecine, care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- 3.10 Construcții provizorii de orice natură, împrejurii;
- 3.11 Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- 3.12 Garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente;
- 3.13 Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile – fațade, calcane, acoperișuri, terase sau împrejurii.
- 3.14 E interzisă construirea de clădiri de locuit noi și realizarea de noi locuințe prin extinderea/etajarea clădirilor existente.

CONDIȚII DE AMPLASARE / ECHIPARE / CONFIGURARE A CLĂDIRILOR LOCATIVE

4. Caracteristicile parcelelor – suprafețe / forme / dimensiuni:

- 4.1 caracteristicile parcelelor se vor stabili conform P.U.Z cu condiția că: clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesul asigurat din circulația publică prin intermediul unor circulații private;

5. Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Amplasarea clădirilor față de aliniament se va stabili prin documentația de urbanism (P.U.Z) cu următoarele recomandări privind zonele de extindere:

- 5.1 Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim **2.4 - 4.0 m** pe străzi de categoria III și de minim **6.0 m** pe străzi de categoria I și II, dar nu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente;
- 5.2 În cazul în care clădirile sunt dispuse pe aliniament în front continuu, noile clădiri se pot dispune pe aliniamente dacă înălțimea acestora nu depășește distanța dintre aliniament sau vor fi retrase de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre înălțimea la cornișe a clădirii și distanța dintre aliniamente, dar nu mai puțin de 2.4 – 4.0 m;
- 5.3 În cazul situații în intersecții, noile clădiri vor asigura racordarea între retragerile diferite de la aliniamentele străzilor prin întoarcerea retragerii de la aliniament și pe stradă având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile;
- 5.4 Clădirile se pot dispune pe aliniament numai pe străzi secundare sau private cu condiția că înălțimea clădirilor să nu fie mai mare decât distanța dintre aliniamente. În caz contrar clădirea se va retrage de la aliniament cu minim 2.4 – 4.0 m.

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

Amplasarea clădirilor față de aliniament se va stabili prin documentația de urbanism (P.U.Z) cu următoarele recomandări privind zonele de extindere:

- 6.1 Clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurate în punctul cel mai înalt față de teren;
- 6.2 Clădirile se pot cupla una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 15.0 m de aliniament, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurate în punctul cel mai înalt față de teren;
- 6.3 Clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alinesc pe o adâncime de maxim 15.0 m de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
- 6.4 Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 5.0 m;

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

Amplasarea clădirilor față de aliniament se va stabili prin documentația de urbanism (P.U.Z) cu următoarele recomandări privind zonele de extindere:

- 7.1 Între fațadele unde sunt orientate camerele de locuit distanța dintre clădiri va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte. Distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependențelor și ale casei scării.

8. Staționarea autovehiculelor:

Staționarea autovehiculelor se va face conform P.U.Z și normelor în vigoare:

- 8.1 Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice;
- 8.2 Parcajul obligatoriu va constitui va constitui 70% din numărul de locuințe;
- 8.3 Profilele transversale ale străzilor vor curpinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuarele de minim 1,5 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule cu excepția străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.

9. Aspectul exterior al construcțiilor:

- 9.1 Aspectul exterior al clădirilor se va stabili conform PUZ, cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate.
- 9.2 Volumetria noilor clădiri ca și modul de realizare a fațadelor necesită un studiu de specialitate și avizat conform legii.
- 9.3 Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă.
- 9.4 Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
- 9.5 Reabilitarea termică a fațadelor, implicând anveloparea termoizolantă, înlocuirea tâmplăriei etc, se va face în mod obligatoriu unitar pe toată clădirea, numai pe baza de proiecte tehnice de specialitate, cu conservarea strictă a expresiei arhitecturale a clădirilor, aceasta se va face unitar pe tot ansamblul, devenind un element de specificitate a acestuia.
- 9.6 Orice intervenție privind restructurarea, extinderea, modificarea parțială a unei clădiri se vor integra și subordona imaginii arhitecturale de ansamblu a acestuia.
- 9.7 Pe clădirile de locuit existente, în zona intrărilor, serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm.

10. Condiții de echipare edilitară:

Echiparea edilitară se va face conform prevederilor din PUZ cu următoarele condiții:

- 10.1 Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- 10.2 Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit și a unităților exterioare de climatizare în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor.
- 10.3 Punctele de colectare a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, se vor organiza/reorganiza în edicule independente, astfel încât distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75m. Distanța până la cea mai apropiată fereastră va fi de minimum 15m.

11. Spații libere și spații plantate:

Spațiile libere și cele plantate se vor amenaja conform P.U.Z cu următoarele condiții:

- 11.1 Terenul liber în afara circulațiilor și parcajelor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- 11.2 Terenul amenajat ca spații de joacă, de odihnă și grădini de fațadă decorative va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului liber;
- 11.3 În orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5000 mp se va prevedea ca din aceste spații minim 10% să fie destinate folosinței în comun;
- 11.4 Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:

12. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI – P.O.T, reprezintă Raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului, se calculează pentru fiecare parcelă separat:

P.O.T maxim (la nivel complex) = 25 - 35%;

P.O.T maxim (la nivel de parcelă de colț) = 80%

P.O.T maxim (la nivel de parcela de front) = 60 – 65%.

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.

13. COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI – C.U.T, reprezintă raportul dintre suma suprafețelor desfășurate ale tuturor clădirilor și suprafața terenului, se calculează pentru fiecare parcelă separat:

C.U.T maxim (la nivel de complex) = 1.0 – 1.5;

C.U.T maxim (la nivel de parcelă) = 2.0 – 3.0;

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, al supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic

R3 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE CU DENSITATE MEDIE SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE – P+4E+M și P+5E+M

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Pentru ansamblurile existente va fi necesar să se elaboreze PUZ-uri parțiale având următoarele obiective:

1. Amplasarea unor clădiri și construcții noi, care nu au fost prevăzute la faza inițială de proiectare a ansamblurilor rezidențiale;
2. Clarificarea diferențierii apartenenței terenurilor publice (circulații publice, echipamente publice, spații plantate publice, fâșii de teren aferent rețelelor edilitare publice etc) de cele care vor reveni în indiviziunea proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmând a fi gestionate de către asociațiile de locatari, sau diverse societăți economice mixte;
3. Extinderea și completarea echipamentelor publice deficitare.
Pentru ansamblurile rezidențiale noi situate în intravilan se vor realiza operațiuni urbanistice pe baza documentației urbanistice detaliate (P.U.Z / P.U.D)

Prin PUZ de regenerare urbană se pot reorganiza sau introduce și reglementa subzonele:

S_SPa – Subzona verde – scuar, grădină, parc sau acces public nelimitat;

S_C1 – subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate;

S_C2 – subzona de instituții și servicii publice frecventate ocazional;

S_P – subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier.

S_C3 – subzona obiectivelor de interes public amplasate la parterul locuințelor colective.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări admise:

- 1.1 Se admit locuințe în proprietate privată la standard ridicat;
- 1.2 Construcții aferente echipării tehnico-edilitare (puncte de gospodărie comunală);
- 1.3 Amenajări aferente locuințelor: căi de acces auto și pietonale, parcaje, parcaje subterane, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport și pentru tineret.
- 1.4 Amplasarea complexelor locative mutlietajate cu regimul de înălțime maxim P+5E+M;
- 1.5 Amplasarea obiectivelor de utilitate publică: sedii administrative, obiective comerciale, obiective de deservire, obiective de alimentație publică, obiective de cultură, farmacii etc.
- 1.6 Amenajarea peisagistică a teritoriului liber;
- 1.7 Organizarea parcajelor auto, amenajarea terenurilor de joacă pentru copii și terenurilor sportive;
- 1.8 Obiective de sănătate, de recreere, turism, sportive vor fi amplasate în baza elaborării studiilor urbanistice;

2. Utilizări admise cu condiționări:

- 2.1 Se admite amplasarea obiectivelor de utilitate publică la parterul blocurilor de locuit cu condiția că acestea vor avea acces separat de cel al locătorilor;
- 2.2 Amplasarea creșelor și grădinițelor de copii la parterul clădirilor de locuit cu acces separat de cel al locătarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafața de teren minimă de 100 mp;
- 2.3 Se permite conversia funcțională a spațiilor locative de la partel clădirilor în spații comerciale exclusiv pentru clădirile pe perimetrul stradal;

- 2.4 Puncte de gospodărie comunală (obiective tehnice) de interes local sau urban;
- 2.5 Amplasarea obiectivelor de cult poate fi posibilă doar în rezultatul unui studiu de argumentare a necesității acestora.

3. Utilizări interzise:

- 3.1 Se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru depozite și alte activități de natură să incomodeze locatarii;
- 3.2 Activități productive;
- 3.3 Construcții provizorii de orice natură, împrejmuiți;
- 3.4 Depozitarea en-gros sau mic-gros;
- 3.5 Depozități de materiale re folosibile;
- 3.6 Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- 3.7 Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- 3.8 Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulații publice;
- 3.9 Autobaze și stații de întreținere auto;
- 3.10 Lucrări de terasament de natură ce poate afecta amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, sau care pot duce la provocarea scurgerii apelor pe parcelele vecine, care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

CONDIȚII DE AMPLASARE / ECHIPARE / CONFIGURARE A CLĂDIRILOR LOCATIVE

4. Caracteristicile parcelelor – suprafețe / forme / dimensiuni:

- 4.1 caracteristicile parcelelor se vor stabili conform P.U.Z cu condiția că: clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesul asigurat din circulația publică prin intermediul unor circulații private;

5. Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Amplasarea clădirilor față de aliniament se va stabili prin documentația de urbanism (P.U.Z) cu următoarele recomandări privind zonele de extindere:

- 5.5 Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim **2.4 - 4.0 m** pe străzi de categoria III și de minim **6.0 m** pe străzi de categoria I și II, dar nu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente;
- 5.6 În cazul în care clădirile sunt dispuse pe aliniament în front continuu, noile clădiri se pot dispune pe aliniamente dacă înălțimea acestora nu depășește distanța dintre aliniament sau vor fi retrase de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre înălțimea la cornișe a clădirii și distanța dintre aliniamente, dar nu mai puțin de 2.4 – 4.0 m;
- 5.7 În cazul situații în intersecții, noile clădiri vor asigura racordarea între retragerile diferite de la aliniamentele străzilor prin întoarcerea retragerii de la aliniament și pe stradă având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile;
- 5.8 Clădirile se pot dispune pe aliniament numai pe străzi secundare sau private cu condiția că înălțimea clădirilor să nu fie mai mare decât distanța dintre aliniamente. În caz contrar clădirea se va retrage de la aliniament cu minim 2.4 – 4.0 m.

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

Amplasarea clădirilor față de aliniament se va stabili prin documentația de urbanism (P.U.Z) cu următoarele recomandări privind zonele de extindere:

- 6.1 Clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurate în punctul cel mai înalt față de teren;
- 6.2 Clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 15.0 m de aliniament, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurate în punctul cel mai înalt față de teren;
- 6.3 Clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alinesc pe o adâncime de maxim 15.0 m de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
- 6.4 Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 5.0 m;

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

Amplasarea clădirilor față de aliniament se va stabili prin documentația de urbanism (P.U.Z) cu următoarele recomandări privind zonele de extindere:

- 7.1 Între fațadele unde sunt orientate camerele de locuit distanța dintre clădiri va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte. Distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependențelor și ale casei scării.

8. Staționarea autovehiculelor:

Staționarea autovehiculelor se va face conform P.U.Z și normelor în vigoare:

- 8.1 Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice;
- 8.2 Parcajul obligatoriu va constitui 70% din numărul de locuințe.
- 8.3 Pentru rețeaua de străzi importante (artere principale de trafic), se vor aplica profile transversale unitare (conform planșa Reglementări. Căi de comunicație și transport). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare, trotuare de minim 3,0 – 4,5 m lățime, piste pentru bicicliști etc.

9. Aspectul exterior al construcțiilor:

Aspectul exterior al clădirilor se va stabili conform PUZ, cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate.

Volumetria noilor clădiri ca și modul de realizare a fațadelor necesită un studiu de specialitate și avizat conform legii.

10. Condiții de echipare edilitară:

Echiparea edilitară se va face conform prevederilor din PUZ cu următoarele condiții:

- 10.1 Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- 10.2 Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit și a unităților exterioare de climatizare în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor.

11. Spații libere și spații plantate:

Spațiile libere și cele plantate se vor amenaja conform P.U.Z cu următoarele condiții:

- 11.1 Terenul liber în afara circulațiilor și parcajelor va fi plantat cu **un arbore la fiecare 100 mp**;
- 11.2 Terenul amenajat ca spații de joacă, de odihnă și grădini de fațadă decorative va reprezenta cel puțin **50%** din suprafața totală a terenului liber;
- 11.3 În orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de **5000 mp** se va prevedea ca din aceste spații minim **10%** să fie destinate folosinței în comun.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:

12. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI – P.O.T, reprezintă Raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului, se calculează pentru fiecare parcelă separat:

P.O.T maxim (la nivel complex) = 25 - 35%;

P.O.T maxim (la nivel de parcelă de colț) = 80%

P.O.T maxim (la nivel de parcela de front) = 60 – 65%.

13. COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI – C.U.T, reprezintă raportul dintre suma suprafețelor desfășurate ale tuturor clădirilor și suprafața terenului, se calculează pentru fiecare parcelă separat:

C.U.T maxim (la nivel de complex) = 1.0 – 1.5;

C.U.T maxim (la nivel de parcela) = 2.0 – 3.0;

S – ZONA SPECIALĂ DE FOLOSINȚĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona utilizată pentru un tip de folosire a terenului a cărui caracteristică nu permite clasificarea în zone de locuire, comerciale ori industriale.

Scopul desemnării unei astfel de zone este acela de a permite un anumit tip de funcțiune în unele zone, dar fără ca aceasta să devină regulă pentru toate zonele de același tip.

Pentru orice intervenție ce vizează modificarea volumetriei unei clădiri / corp de clădire sau construirea uneia noi se va elabora în prealabil un PUD pentru parcela pe care este situată. Studiul istoric aferent PUD va include și parcelele învecinate pentru a se fundamenta corect contextul istoric, urban și modul de ocupare a terenului.

Desființarea parțială sau totală a unei clădiri / corp de clădire pentru care acest fapt e admisibil poate fi autorizată numai după elaborarea și aprobarea conform legii a unui PUD prin care se vor reglementa caracteristicile noii construcții. Prin excepție, se pot desființa fără îndeplinirea acestei condiții construcțiile parazitare sau provizorii.

CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări admise:

- 1.1 Funcțiuni de cult: lăcaș de cult, mănăstire, schit;
- 1.2 Funcțiuni de învățământ: grădiniță, școală primară, școală gimnazială, școală postliceală, școală de arte și meserii;
- 1.3 Funcțiuni de sănătate și asistență socială: spital general, clinică de specialitate, clinică universitară, maternitate, sanatoriu, preventoriu, policlinică, alte unități de sănătate, leagăn de copii, orfelinat, centru de zi, azil de bătrâni, centru de asistență socială;
- 1.4 Instituție de justiție, pușcării, incinte cu restricții de acces;
- 1.5 Clădiri folosite de organizații aparținând administrației publice;
- 1.6 Clădiri publice în scop recreativ și cultural;

2. Utilizări admise cu condiționări:

- 2.1 amplasarea funcțiunilor care nu fac parte din punctul 1, se vor amplasa cu condiția aprobării de către Consiliul local pe baza unui studiu de argumentare / fundamentare;

3. Utilizări interzise:

- 3.1 Activități productive;
- 3.2 Funcțiuni locative;
- 3.3 Construcții provizorii de orice natură;
- 3.4 Depozitari de materiale re folosibile;
- 3.5 Instalații / utilaje exterioare montate pe fațadele imobilelor;
- 3.6 Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare;
- 3.7 Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile – fațade, calcane, acoperișuri, terase, împrejurimi;
- 3.8 Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- 3.9 Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulații publice;
- 3.10 Autobaze și stații de întreținere auto;
- 3.11 Lucrări de terasament de natură ce poate afecta amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, sau care pot duce la provocarea scurgerii apelor pe parcelele vecine, care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

CONDIȚII DE AMPLASARE / ECHIPARE / CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

Având în vedere diversitatea și specificitatea diferitor clădiri / ansambluri, în general elemente excepționale în țesutul urban, condițiile de amplasare, echipare și configurare ale acestora se vor stabili în cadrul unor PUD cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

4. Caracteristicile parcelelor – suprafețe / forme / dimensiuni:

- 4.1 De regulă se conservă structura parcelară existentă;
- 4.2 se permite comasarea parcelelor.

5. Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- 5.1 Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea;

5.2 În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragerea față de aliniament, în front discontinuu (deschis).

5.3 În situația parcelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor:

6.1 Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu jumtatea din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,5m;

6.2 Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6m.

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

7.1 Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișa sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 4,5m;

7.2 În cazul în care încăperile principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6m.

8. Circulații și accese:

8.1 Accesul către obiectivele și serviciile specifice zonei C1 se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora;

8.2 Lățimea accesului auto va fi de minim 3m;

8.3 Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

8.4 Este necesar de organizat un sistem de spații pietonale, care va deservi zonele speciale.

9. Staționarea autovehiculelor:

9.1 Parcajele pentru personal pot fi organizate în interiorul incintei împrejmuite sau în afara acesteia, iar cele pentru vizitatori numai în afara acesteia, pe terenuri aparținând instituției respective, fără a afecta domeniul public;

9.2 Nu se admite staționarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acesteia.

10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:

Înălțimea clădirilor va fi determinată în fiecare caz în parte prin PUD, în funcție de context, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii limitative:

- înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 24m;

- corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul existent din aliniament are un regim de înălțime diferit.

11. Aspectul exterior al construcțiilor:

11.1 Aspectul exterior al clădirilor se va stabili conform PUD sau PUZ, cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate.

11.2 Volumetria noilor clădiri ca și modul de realizare a fațadelor necesită un studiu de specialitate și avizat conform legii.

11.3 Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției;

11.4 Materialele de finisaj specifice zonei: tencuieli lise, zidării de cărămidă aparentă sau fațade, placaje de piatră pentru fațade, sticlă, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

12. Condiții de echipare edilitară:

Echiparea edilitară se va face conform prevederilor din PUZ cu următoarele condiții:

12.1 Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

12.2 Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;

12.3 Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri;

12.4 Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. Spații libere și spații plantate:

- 13.1 Spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală;
- 13.2 Spațiile verzi vor cuprinde vegetație joasă, medie și înaltă;
- 13.3 Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:

- 14. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI – P.O.T, reprezintă Raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului, se calculează pentru fiecare parcelă separat:
P.O.T maxim = 50 %;
- 15. COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI – C.U.T, reprezintă raportul dintre suma suprafețelor desfășurate ale tuturor clădirilor și suprafața terenului, se calculează pentru fiecare parcelă separat:
C.U.T maxim = 2.2;

C 1 – ZONA OBIECTIVELOR DE INTERES PUBLIC DE PRIMĂ NECESITATE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona ansamblurilor independente, dedicate obiectivelor de interes public mici, necesare pentru viața cotidiană a populației. Funcțiunile sunt cele terțiare, realizate în general pe baza unui proiect punctual.

Specific e modul de construcție urbană de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mic / mediu de înălțime.

Zona dată se amplasează în vecinătatea zonelor de locuit de tip R1 – R3 în general de-a lungul arterelor de circulație.

Pentru orice intervenție ce vizează modificarea volumetriei unei clădiri / corp de clădire sau construirea unei noi cu respectarea prevederilor prezentului Regulament se va elabora în prealabil un PUD ce va include întregul ansamblu / parcelă.

Desființarea parțială sau totală a unei clădiri / corp de clădire pentru care acest fapt e admisibil poate fi autorizată numai după elaborarea și aprobarea conform Legii a unui PUD prin care se vor reglementa caracteristicile noii construcții. Prin excepție, se pot desființa fără îndeplinirea acestei condiții construcțiile parazitare sau provizorii.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc.).

Amenajarea și utilizarea spațiului public aferent zonei C1 se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în acest regulament specifice zonei verzi. Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări admise:

- 1.1 Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale;
- 1.2 Grădinițe pentru copii private, care necesită suprafață mai mică.
- 1.3 Obiective de comerț en detail: comerț alimentar a căror suprafață e mai mică de 300mp;
- 1.4 Obiective de alimentație publică: magazine alimentare;
- 1.5 Servicii manufacturiere: reparații de uz casnic, obiecte de uz casnic, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, rame și tablouri, tâmplări sau alte activități manufacturiere;
- 1.6 Servicii profesionale: cabinet stomatologic, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, atelier/birou de proiectare, birou de cadastru / cartografiere;
- 1.7 Servicii cu acces public: servicii poștale și de curierat, agenție de turism, agenție imobiliară / de publicitate, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie public, saună), studio de body-piercing / tatuaje. Se permite comasarea parcelelor învecinate pentru extinderea insușițiilor și serviciilor existente.

2. Utilizări admise cu condiționări:

- 2.1 amplasarea grădinițelor de copii private în condiția când dimensiunea spațiului aferent să corespundă normativelor în vigoare;
- 2.2 pot fi luate în considerare convertire funcțională, cu condiția că noile folosințe să facă parte din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente;
- 2.3 garaje / parcaje cu următoarele condiții:
 - să nu ocupe frontul spre spațiul public;
 - să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8m, sau să fie amplasate în spatele parcelei;
 - elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

3. Utilizări interzise:

- 3.1 Activități productive;
- 3.2 Construcții provizorii de orice natură;
- 3.3 Depozitari de materiale re folosibile;
- 3.4 Instalații / utilaje exterioare montate pe fațadele imobilelor;
- 3.5 Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare;
- 3.6 Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile – fațade, calcane, acoperișuri, terase, împrejurimi;
- 3.7 Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- 3.8 Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulații publice;
- 3.9 Autobaze și stații de întreținere auto;
- 3.10 Lucrări de terasament de natură ce poate afecta amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, sau care pot duce la provocarea scurgerii apelor pe parcelele vecine, care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

CONDIȚII DE AMPLASARE / ECHIPARE / CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

Având în vedere diversitatea și specificitatea diferitor clădiri / ansambluri, în general elemente excepționale în țesutul urban, condițiile de amplasare, echipare și configurare ale acestora se vor stabili în cadrul unor PUD cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

4. Caracteristicile parcelelor – suprafețe / forme / dimensiuni:

- 4.1 De regulă se conservă structura parcelară existentă;
- 4.2 se permite comasarea parcelelor.

5. Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Se va stabili, după caz, prin PUD sau PUZ, în funcție de contextul urban.

În cazul disponerii clădirilor în regim deschis, se recomandă ca retragerea față de aliniament să fie de minimum 8m.

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

- 6.1 Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu se ia în considerare corpurile de clădiri parazitare / provizorii existente;
- 6.2 În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent;
- 6.3 Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă egală cu jumătatea din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară, dar cu nu mai puțin decât 4,5m.

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

- 7.1 Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea

clădirii mai înalte, măsurată la cornișa sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 4,5m;

7.2 În cazul în care încăperile principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6m.

8. Circulații și accese:

8.1 Accesul către obiectivele și serviciile specifice zonei C1 se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora;

8.2 Lățimea accesului auto va fi de minim 3m;

8.3 Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. Staționarea autovehiculelor:

9.1 Staționarea autovehiculelor se va face conform PUD elaborat.

9.2 Nu se admite staționarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acesteia;

10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:

Înălțimea clădirilor va fi determinată în fiecare caz în parte prin PUD, în funcție de context, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii limitative:

- înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12m și respectiv P+2E+M;

- corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul existent din aliniament are un regim de înălțime diferit.

11. Aspectul exterior al construcțiilor:

11.1 Aspectul exterior al clădirilor se va stabili conform PUD sau PUZ, cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate.

11.2 Volumetria noilor clădiri ca și modul de realizare a fațadelor necesită un studiu de specialitate și avizat conform legii.

11.3 Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției;

11.4 Materialele de finisaj specifice zonei: tencuieli lise, zidării de cărămidă aparentă sau fațade, placaje de piatră pentru fațade, sticlă, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

12. Condiții de echipare edilitară:

Echiparea edilitară se va face conform prevederilor din PUZ cu următoarele condiții:

12.5 Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

12.6 Se interzice conducerea apelor meteorice spre doemniul public sau parcelele vecine;

12.7 Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri;

12.8 Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. Spații libere și spații plantate:

13.4 Spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală;

13.5 Spațiile verzi vor cuprinde vegetație joasă, medie și înaltă;

13.6 Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:

14. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI – P.O.T, reprezintă Raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului, se calculează pentru fiecare parcelă separat:

P.O.T maxim = 60 %;

P.O.T maxim (parcele de colț) = 75 %;

15. COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI – C.U.T, reprezintă raportul dintre suma suprafețelor desfășurate ale tuturor clădirilor și suprafața terenului, se calculează pentru fiecare parcelă separat:

C.U.T maxim = 2.2;

C.U.T maxim (parcele de colț) = 2.8;

C 2 – ZONA OBIECTIVELOR DE INTERES PUBLIC FRECVENTATE OCAZIONAL

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona ansamblurilor independente, dedicate obiectivelor de interes public frecventate ocazional.

Specific e modul de construcție urbană de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime. Obiectivele specifice acestei zone sunt amplasate de-a lungul arterelor majore de categoria I și II. Pentru orice intervenție ce vizează modificarea volumetriei unei clădiri / corp de clădire sau construirea unei noi cu respectarea prevederilor prezentului Regulament se va elabora în prealabil un PUD ce va include întregul ansamblu / parcelă.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc.).

Amenajarea și utilizarea spațiului public aferent zonei C2 se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în acest regulament specifice zonei verzi. Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări admise:

- 1.1 Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale;
- 1.2 Funcțiuni comerciale en detail și servicii de mari dimensiuni: comerț en detail și servicii desfășurate independente cu suprafața mai mare de 300 mp;
- 1.3 Comerț cu mărfuri de folosință generală și servicii domestice;
- 1.4 Comerț specializat pe profile și servicii aferente;
- 1.5 Comerț și servicii integrate (showroom, service) pentru automobile, mobilă echipamente etc;
- 1.6 Comerț și servicii organizate în sistem ”mall”;
- 1.7 Se permite comasarea parcelelor învecinate pentru extinderea instituțiilor și serviciilor existente.

2. Utilizări admise cu condiționări:

- 2.1 pot fi luate în considerare conversi funcționale, cu condiția că noile folosințe să facă parte din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente;
- 2.2 garaje / parcaje cu următoarele condiții:
 - să nu ocupe frontul spre spațiul public;
 - să fie retrase spre interiorul parcelei, sau să fie amplasate în spatele parcelei;
 - elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

3. Utilizări interzise:

- 3.1 Activități productive;
- 3.2 Construcții provizorii de orice natură;
- 3.3 Instalații / utilaje exterioare montate pe fațadele imobilelor;
- 3.4 Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare;
- 3.5 Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile – fațade, calcane, acoperișuri, terase, împrejmuiri;
- 3.6 Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- 3.7 Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulației publice;

- 3.8 Lucrări de terasament de natură ce poate afecta amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, sau care pot duce la provocarea scurgerii apelor pe parcelele vecine, care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

CONDIȚII DE AMPLASARE / ECHIPARE / CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

Având în vedere diversitatea și specificitatea diferitor clădiri / ansambluri, în general elemente excepționale în țesutul urban, condițiile de amplasare, echipare și configurare ale acestora se vor stabili în cadrul unor PUD cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

4. Caracteristicile parcelelor – suprafețe / forme / dimensiuni:

- 4.1 De regulă se conservă structura parcelară existentă;
4.2 se permite comasarea parcelelor.

5. Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Se va stabili, după caz, prin PUD sau PUZ, în funcție de contextul urban.

În cazul dispunerii clădirilor în regim deschis, se recomandă ca retragerea față de aliniament să fie de minimum 8m.

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

- 6.1 Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu se ia în considerare corpurile de clădiri parazitare / provizorii existente;
6.2 Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă egală cu jumătatea din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară, dar cu nu mai puțin decât 4,5m.

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

- 7.1 Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișa sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 4,5m;
7.2 În cazul în care încăperile principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6m.

8. Circulații și accese:

- 8.1 Accesul către obiectivele și serviciile specifice zonei C2 se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora;
8.2 Lățimea accesului auto va fi de minim 3,5m;
8.3 Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. Staționarea autovehiculelor:

- 9.1 Staționarea autovehiculelor se va face conform PUD elaborat.
9.2 Nu se admite staționarea autovehiculelor de-a lungul drumurilor R4 și M21;

10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:

Înălțimea clădirilor va fi determinată în fiecare caz în parte prin PUD, în funcție de context, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii limitative:

- înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12m și respectiv P+2E+M;
- corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul existent din aliniament are un regim de înălțime diferit.

11. Aspectul exterior al construcțiilor:

- 11.1 Aspectul exterior al clădirilor se va stabili conform PUD sau PUZ, cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate.
11.2 Volumetria noilor clădiri ca și modul de realizare a fațadelor necesită un studiu de specialitate și avizat conform legii.
11.3 Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor

saturate, stridente, închise la toate elementele construcției;

- 11.4 Materialele de finisaj specifice zonei: tencuieli lise, zidării de cărămidă aparentă sau fațade, placaje de piatră pentru fațade, sticlă, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

12. Condiții de echipare edilitară:

Echiparea edilitară se va face conform prevederilor din PUZ cu următoarele condiții:

- 12.1 Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
12.2 Se interzice conducerea apelor meteorice spre doemniul public sau parcelele vecine;
12.3 Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri;
12.4 Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. Spații libere și spații plantate:

- 13.7 Spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală;
13.8 Spațiile verzi vor cuprinde vegetație joasă, medie și înaltă;
13.9 Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:

14. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI – P.O.T, reprezintă Raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului, se calculează pentru fiecare parcelă separat:

P.O.T maxim = 60 %;

P.O.T maxim (parcele de colț) = 75 %;

15. COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI – C.U.T, reprezintă raportul dintre suma suprafețelor desfășurate ale tuturor clădirilor și suprafața terenului, se calculează pentru fiecare parcelă separat:

C.U.T maxim = 2.2;

C.U.T maxim (parcele de colț) = 2.8;

C 3 – ZONA OBIECTIVELOR DE INTERES AMPLASATE LA PARTERUL LOCUINȚELOR COLECTIVE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona ansamblurilor încorporate la parterul locuințelor colective construite până în anul 1991 și după, în lungul principalelor artere de circulație ale orașului.

Zona se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public.

Intervențiile privind restructurarea integrală sau parțială a parterelor blocurilor construite până în anul 2010 vor fi reglementate în mod obligatoriu de un studiu de argumentare, în vederea determinării funcțiilor admise și asigurarea intimității pentru locatarii acestei locuințe colective.

Amenajarea și utilizarea spațiului public aferent zonei C3 se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în acest regulament specifice zonei verzi. Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări admise:

- 1.1 Locuire colectivă vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor;
1.2 Activități administrative;
1.3 Birouri de administrare a afacerilor;
1.4 Activități financiar-bancare;
1.5 Obiective comerciale – terțiare;

- 1.6 Obiective culturale;
 - 1.7 Obiective de sănătate cu caracter ambulatoriu;
 - 1.8 Agenții de turism;
 - 1.9 Obiective de alimentație publică;
 - 1.10 La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public;
- 2. Utilizări admise cu condiționări:**
- 2.1 conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public;
 - 2.2 diferența de nivel între stradă și intrare va fi de maximum o treaptă. Eventualele diferențe de nivel până la cota parterului pot fi preluate doar în interior;
 - 2.3 pentru activități cu acces public limitat (birouri etc.) se admite accesul din gang;
 - 2.4 instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția că în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor;
 - 2.5 accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul;
 - 2.6 activitățile de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:
 - să se desfășoare în apartamentul în cauză paralel cu funcțiunea de locuire;
 - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp;
 - să implice maximum 5 persoane;
 - să aibă acces public limitat (ocazional);
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.
- 3. Utilizări interzise:**
- 3.1 Activități / servicii de tip industrial sau cvaindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - 3.2 Depozitarea en gros;
 - 3.3 Depozitarea de materiale refofosibile;
 - 3.4 Comerț en gros;
 - 3.5 Lucrări de terasament de natură ce poate afecta amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, sau care pot duce la provocarea scurgerii apelor pe parcelele vecine, care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

CONDIȚII DE AMPLASARE / ECHIPARE / CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

- 4. Caracteristicile parcelelor – suprafețe / forme / dimensiuni:**
Nu e cazul.
- 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament:**
Nu e cazul.
- 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:**
Nu e cazul.
- 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:**
Nu e cazul.
- 8. Circulații și accese:**
Pentru amenajarea traseelor pietonale se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.
- 9. Staționarea autovehiculelor:**
 - 9.1 Staționarea autovehiculelor se va face conform PUD elaborat.
- 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:**

Nu e cazul.

11. Aspectul exterior al construcțiilor:

Aspectul exterior al parterului va fi realizat conform studiului de argumentare.

12. Condiții de echipare edilitară:

Toate spațiile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

13. Spații libere și spații plantate:

13.1 Spațiile verzi vor fi organizate din contul spațiilor publice aferente blocului locativ;

13.2 Spațiile verzi vor cuprinde vegetație joasă, medie și înaltă;

13.3 Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

C4 – ZONA COMERCIALĂ CENTRALĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

C4 – Zona comercială centrală reprezintă o parte din zona centrală a orașului, suprapusă peste dezvoltările urbane. E componenta centrului istoric al or. Cricova și cuprinde funcțiuni de vânzare cu amănuntul, de birouri, de recreere, de servicii.

Zona se remarcă printr-o structură funcțională complexă, de tip central, caracterizată de mixajul între diversitatea de activități de interes general, cu acces public, situate la parter locuițelor colective. Alături de acestea sunt prezente, ocupând imobile monofuncționale, majoritatea instituțiilor publice și de interes public importante ale orașului.

Țesutul urban e marcat de suprapunerea dezvoltării contemporane (după anul 1991) peste structura caracteristică perioadei dezvoltării de tip sovietic. Parcelarul în general e uniform, regăsindu-se parcele cu fronturi mari spre stradă, locuințe colective de tip bară amplasate de-a lungul arterelor principale. Drumurile de acces în curțile anterioare duc la curți cu deschideri importante spre spațiul public, rezultat al restructurării în spiritul formulelor "sovietic modern" ale sfârșitului secolului XX. Modul de construcție urbană e de tip închis, cu imobile situate în aliniament.

E o zonă construită importantă datorită valorile urbanistice și funcțiunile importante pe care le înglobează.

Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementările diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin PUZ aprobat conform legii.

Pentru orice intervenție ce vizează modificarea volumetriei unei clădiri / corp de clădire sau construirea uneia noi se va elabora în prealabil un PUD pentru parcela pe care este situată. Studiul istoric aferent PUD va include și parcelele învecinate pentru a se fundamenta corect contextul istoric, urban și modul de ocupare a terenului.

Desființarea parțială sau totală a unei clădiri / corp de clădire pentru care acest fapt e admisibil poate fi autorizată numai după elaborarea și aprobarea conform legii a unui PUD prin care se vor reglementa caracteristicile noii construcții. Prin excepție, se pot desființa fără îndeplinirea acestei condiții construcțiile parazitare sau provizorii.

Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul istoric al acestuia și vor fi supuse spre avizare Consiliului local.

Nu se admite publicitatea comercială în zonă. Se acceptă publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale / sociale, festivaluri, evenimente culturale majore).

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în acest regulament. Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe baza de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcarii, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu al zonei centrale.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări admise:

- 1.1 activități de interes și cu acces public: administrative, administrarea afacerilor, servicii financiar-bancare;
- 1.2 comerț alimentar și nealimentar cu suprafața de vânzare de maximum 300 mp;
- 1.3 alimentație publică;
- 1.4 servicii de tip terțiar;
- 1.5 servicii aferente locuirii;
- 1.6 obiective culturale;
- 1.7 obiective de asistență medicală ambulatorie: cabinete pentru medici de familie, medici specialiști, medici stomatologici – suprafața de maximum 150 mp;
- 1.8 obiective sportive;
- 1.9 instituții publice și de interes public (administrative – publice, culturale, de învățământ etc.);
- 1.10 instituții turistice: hoteluri, vile turistice;
- 1.11 spații de distracție.

2. Utilizări admise cu condiționări:

- 2.1 conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public;
- 2.2 diferența de nivel între stradă și intrare va fi de maximum o treaptă. Eventualele diferențe de nivel până la cota parterului pot fi preluate doar în interior;
- 2.3 pentru activități cu acces public limitat (birouri etc.) se admite accesul din gang;
- 2.4 instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția că în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor;
- 2.5 accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul;
- 2.6 activitățile de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:
 - să se desfășoare în apartamentul în cauză paralel cu funcțiunea de locuire;
 - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp;
 - să implice maximum 5 persoane;
 - să aibă acces public limitat (ocazional);
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

3. Utilizări interzise:

- 3.1 Activități / servicii de tip industrial sau cvaindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- 3.2 Depozitarea en gros;
- 3.3 Depozitarea de materiale refolosibile;
- 3.4 Comerț en gros;
- 3.5 Nu sunt permise funcțiuni care solicită cantități mari de transport și de depozitat;
- 3.6 Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare;
- 3.7 Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelei;
- 3.8 Orice tip de construcții provizorii, cu excepția ediculelor parte a amenajării peisagere a curților;
- 3.9 Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor;
- 3.10 Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile – fațade, calcane, acoperișuri, terase, împrejmuiri;
- 3.11 Lucrări de terasament de natură ce poate afecta amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, sau care pot duce la provocarea scurgerii apelor pe parcelele vecine, care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

CONDIȚII DE AMPLASARE / ECHIPARE / CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

4. Caracteristicile parcelelor – suprafețe / forme / dimensiuni:

Prin operațiunea de reparcelare toate parcelele cu destinație rezidențială rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- Procesul de reorganizare a parcelarului va fi stabilit prin documentație de urbanism PUZ / PUD;

- vor avea front la stradă;
- lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 21m;
- adâncimea să fie mai mare sau egală cu 21 m;
- suprafața să fie mai mare sau egală cu 600 mp;

5. Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- 5.1 clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniamentul existent sau rezultat în urma unor operațiuni de realiniere, în front discontinu (deschis);
- 5.2 în situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin trei 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;
- 5.3 în situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3m și cu cel mult 5m de la aliniament;
- 5.4 pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

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

- 6.1 De regulă imobilele se vor amplasa în sistem deschis, izolat. În cazul existenței unui calcan vecin, aparținând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noua construcție se va alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine. Sistemul concret de dispunere / cuplare se va stabili prin PUD, în cadrul căruia se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal;
- 6.2 Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita laterală a parcelei opuse celei ce include un calcan cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 4.5 m.
- 6.3 În cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei.
- 6.4 Retragera față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 12 m.

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

- 7.1 înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișa sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 12 m în cazul în care cel puțin una dintre acestea orientate spre zona de învecinare camere de locuit;
- 7.2 jumătatea de înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișa sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6m în cazul în care nici una dintre acestea nu are orientate spre zona de învecinare camere de locuit.

8. Circulații și accese:

- 8.1 autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct;
- 8.2 se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje.
- 8.3 Este necesar de asigurat un singur acces carosabil cu lățimea de maximum 6 m;
- 8.4 Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora;
- 8.5 Pentru amenajarea curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea înveitorilor permeabile.

9. Staționarea autovehiculelor:

- 9.1 Staționarea autovehiculelor se va face conform PUD elaborat;
- 9.2 Staționarea se face în garaje colective subterane;
- 9.3 Dacă se organizează parcaje la sol, suprafața ocupată de acestea (locurile de staționare și spațiile de manevră) se va scădea din suprafața de referință pentru calculul POT și CUT;
- 9.4 Dispunerea pe parcelă se va conforma normelor sanitare în vigoare;
- 9.5 Staționarea autovehiculelor se poate organiza în cadrul PUZ dde regenerare urbană:
 - În pachete de parcaje amplasate la sol, pe terenuri destinate acestui scop;
 - În clădiri pentru parcaje / garaje colective sub și supraterane, pe unul sau mai multe niveluri;
 - La subsolul / demisolul clădirilor noi;
 - În lungul arterelor secundare de circulație pentru staționări de durată limitată și vizitatori.

- 9.6 parcajele / garajele se vor amplasa la distante maximum 150 m față de cea mai îndepărtată locuință deservită;
- 9.7 În cazul amplasării pachetelor de parcaje la sol distanța de la aceasta până la cea mai apropiată fereastră a unui spațiu de locuit va fi de minimum 10m;
- 9.8 Necesarul de parcaje va fi stabilit prin PUZ.

10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:

Clădirile se vor înscrie într-o înălțime maximă la o cornișă de 18 m, măsurată de la nivelul trotuarului. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii limitative:

- Clădirile noi se vor înscrie în regimul de înălțime dominant al zonei. În orice caz, vor avea un regim de înălțime maxim egal cu al celor direct învecinate, existente (în cazul în care acestea au înălțimi diferite, se va lua în considerare regimul de înălțime mai ridicat);
- Pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 21 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-2S)+P+5E+M$, fără a depăși cu mai mult de două nivele regimul de înălțime dominant al zonei;

11. Aspectul exterior al construcțiilor:

- 11.1 Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterul zonei.
- 11.2 Acoperirea va fi de tip plat sau terasă. Se admit acoperiri cu șarpante (mansarde) la regimuri de înălțime de maximum $P+4E+M$. În acest caz, învelitorile vor fi din țiglă în culori naturale sau tablă de oțel zincat de culori gri, de cupru sau zinc natural, fâltuită.
- 11.3 Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

12. Condiții de echipare edilitară:

- 12.1 Toate construcțiile se vor racorda în mod obligatoriu la rețelele edilitare – electrice, apă, canalizare;
- 12.2 Se interzice conducerea apelor meteorice spre căile de circulație carosabilă sau pietonală;
- 12.3 Clădirile noi vor dispune de un spațiu (eventual integrat în construcție) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiu public;
- 12.4 alternativ, se pot organiza puncte de colectare a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, care se vor organiza / reorganiza în edicule independente, astfel încât distanța de la aceasta până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75m.

13 Spații libere și spații plantate:

- 13.1 Spațiile verzi vor fi organizate din contul spațiilor publice aferente obiectivelor și serviciilor de interes public;
- 13.2 Spațiile verzi vor cuprinde vegetație joasă, medie și înaltă;
- 13.3 Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI – P.O.T, reprezintă Raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului, se calculează pentru fiecare parcelă separat:
 $P.O.T \text{ maxim} = 60\%$;
2. COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI – C.U.T, reprezintă raportul dintre suma suprafețelor desfășurate ale tuturor clădirilor și suprafața terenului, se calculează pentru fiecare parcelă separat:
 $C.U.T \text{ maxim} = 1.5$;

C 5 – ZONA VERDE CU ROL DE COMPLEX SPORTIV ȘI CARACTER TEMATIC

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de interes public – parcuri sportive, baze sportive, publice sau private, cu acces public limitat.

Etapele procedurii implică:

- (1) Obținerea certificatului de urbanism privind oportunitatea urbanizării, prin care se va explica detaliat programul urbanistic
- (2) Elaborarea documentațiilor de urbanism – ilustrare urbanistică (masterplan) și PUZ ce vor trata teme ca : integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spațial-funcțională, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, servitiul de utilitate publică, parametrii tehnico-economici;
- (3) Aprobarea PUZ;
- (4) Elaborarea proiectelor tehnice necesare pentru echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce a fost defenit ca o etapă în procesul de urbanizare PUZ;
- (5) Se interzice schimbarea destinației acestei categorii de spații.

Sistemul de spații publice – trama stradală, aleile pietonale, piețele, spațiile verzi etc – va fi complet reglementat prin masterplan și PUZ. Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,0 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pietonale.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări admise:

- 1.1 plantații înalte, medii și joase;
- 1.2 sistem de alei și platforme pentru joacă și odihnă, alte activități în aer liber compatibile;
- 1.3 mobilier urban, amenajări pentru joacă și odihnă, alte activități în aer liber compatibile;
- 1.4 edicule, componente ale amenajării peisagere;
- 1.5 funcțiuni sportive: terenuri de sport în aer liber, piscină, sală sportivă, bowling, patinoar, velodrom, teren de golf, minigolf, hipodrom, skate-park;
- 1.6 tribune pentru spectatori;
- 1.7 construcții pentru activități sportive;
- 1.8 vestiare, grupuri sanitare, săli de antrenamente, spații tehnice, pentru administrare și întreținere;
- 1.9 unități de alimentație publică: cafeterie, cafenea, bufet etc.

2. Utilizări admise cu condiționări:

- 2.1 acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei cu condiția că acesta să aibă caracter ocazional și limitat;
- 2.2 elemente ale infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură;
- 2.3 se acceptă publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea: festivaluri, evenimente culturale majore, campanii sociale și electorale.

3. Utilizări interzise:

- 3.1 orice utilizări decât cele admise la punctul 1 și 2;
- 3.2 sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- 3.3 Nu se admite publicitatea comercială în zona de recreere;

CONDIȚII DE AMPLASARE / ECHIPARE / CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

4. Caracteristicile parcelelor – suprafețe / forme / dimensiuni:

Teritoriile atribuite acestui tip de spații prin PUG nu pot fi diminuate prin PUZ.

5. Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Se va stabili, după caz, prin PUZ.

6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor:

Se va stabili, după caz, prin PUZ

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

Se va stabili, după caz, prin PUZ

8. Circulații și accese:

8.1 Se vor prevedea spații de acces pentru public în afara incintei împrejmuite care vor cuprinde spații de parcare, platforme dalate, etc, conform PUZ;

8.2 Se vor prevedea accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

8.3 Pentru aleile pietonale din interiorul zonelor verzi cu caracter tematic se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră.

9. Staționarea autovehiculelor:

9.1 se interzice parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deserve activitățile de întreținere a zonelor verzi).

9.2 Parcările se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje.

10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m și respectiv (D)+P+1. Se admit nivele parțiale cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

11. Aspectul exterior al construcțiilor:

11.1 Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterul zonei;

11.2 Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul acestui tip de zonă;

11.3 Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;

12. Condiții de echipare edilitară:

12.1 Toate clădirile se vor racorda în mod obligatoriu la rețelele edilitare;

12.2 se va da atenție deosebită iluminatului public, ce vor face obiectul unor studii de specialitate;

12.3 se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică;

12.4 se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electricitate, telefonie etc.);

12.5 se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;

12.6 în zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

14 Spații libere și spații plantate:

14.1 Sistemul de spații verzi se va realiza pe baza unui studiu peisager;

14.2 suprafața spațiilor verzi, organizate pe solul natural vor ocupa minim 50% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

14.3 Suprafețele verzi vor avea orice acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere;

14.4 Eliminarea arborilor maturi de pe amplasament este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor / amenajărilor.

15. Împrejuiri:

15.1 se va realiza din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației;

15.2 împrejuririle vor fi dublate din garduri vii;

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:

16. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI – P.O.T, reprezintă Raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului, se calculează pentru fiecare parcelă separat:
P.O.T maxim = 10%;
17. COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI – C.U.T, reprezintă raportul dintre suma suprafețelor desfășurate ale tuturor clădirilor și suprafața terenului, se calculează pentru fiecare parcelă separat:
C.U.T maxim = 0.2;

C 6 – ZONA COMERCIALĂ LA SCARĂ MARE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânețe, arabil – sau libere situate în intravilanul orașului.

Caracterul propus

Zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul principalelor artere de circulație.

În toate cazurile se va aplica o procedură de urbanizare.

Urbanizarea / schimbarea destinației terenurilor agricole sau libere se va realiza în concordanță cu etapizarea reglementată în PUG.

Etapelile procedurii implică:

- (6) Obținerea certificatului de urbanism privind oportunitatea urbanizării, prin care se va explica detaliat programul urbanistic
- (7) Elaborarea documentațiilor de urbanism – ilustrare urbanistică (masterplan) și PUZ ce vor trata teme ca : integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spațial-funcțională, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, servituțul de utilitate publică, parametrii tehnico-economici, reparcelarea terenurilor;
- (8) Aprobarea PUZ;
- (9) Elaborarea proiectelor tehnice necesare pentru echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce a fost defenit ca o etapă în procesul de urbanizare PUZ;
- (10) Se interzice schimbarea destinației acestei categorii de spații.

Prin PUZ de urbanizare se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerenței dezvoltării.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări admise:

- 1.1 funcțiuni comerciale (terțiare): en detail, servicii cu acces public;
- 1.2 funcțiuni de comerț en gros, comerț cu materiale de construcții, logistică, distribuție și desfacere;
- 1.3 funcțiuni de turism: hotel, motel, vilă turistică, pensiune turistică, hostel;
- 1.4 funcțiuni de cercetare: centru/pol / parc de cercetare, de inovare, tehnologic, de industrii creative.
- 1.5 Incubator de afaceri;

2. Utilizări admise cu condiționări:

- 2.1 Se permite amplasarea funcțiunilor aferente infrastructurii de transport: stație de transfer intermodal, parcaj public de tip park&ride cu condiția că procentul spațiilor verzi va fi de minim 20% din suprafața totală;
- 2.2 Stație de combustibili cu servicii aferente cu condiția că aportul spațiilor verzi va fi mai mare de 20%;

3. Utilizări interzise:

- 3.1 Activități de tip industrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- 3.2 Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente;
- 3.3 Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public,
- 3.4 Ansambluri monofuncționale rezidențiale;
- 3.5 Locuire de tip individual sau colectiv;
- 3.6 Construcții provizorii de orice natură;
- 3.7 Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;

CONDIȚII DE AMPLASARE / ECHIPARE / CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

4. Caracteristicile parcelelor – suprafețe / forme / dimensiuni:

Teritoriile atribuite acestui tip de spații prin PUG nu pot fi diminuate prin PUZ.

5. Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Se va stabili, după caz, prin PUZ.

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

Se va stabili, după caz, prin PUZ

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

Se va stabili, după caz, prin PUZ

8. Circulații și accese:

- 8.1 Se vor prevedea spații de acces pentru public în afara incintei împrejmuite care vor cuprinde spații de parcare, platforme dalate, etc, conform PUZ;
- 8.2 Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute;
- 8.3 Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberat de administratorul acestora;
- 8.4 Accesul la drumurile de importanță republicană sau internațională se va face numai prin banda separată;

9. Staționarea autovehiculelor:

- 9.1 se interzice parcare automobilelor pe teritoriul spațiilor publice;
- 9.2 este necesar organizarea / sistematizarea parcarilor auto pe teritoriul zonei;
- 9.3 se interzice organizarea parcarilor auto de-a lungul drumurilor de categoria M și R.

10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 24 m măsurată de la nivelul trotuarului.

Pentru clădirile cu funcțiuni deosebite (centre de cercetare sau logistică, servicii de turism) se poate stabili regimuri de înălțime mai mari.

11. Aspectul exterior al construcțiilor:

- 11.1 Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterul zonei;
- 11.2 Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul acestui tip de zonă;
- 11.3 Se interzice realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;
- 11.4 Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcțiilor de tip deschis;
- 11.5 Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniere.
- 11.6 Se admite realizarea de balcoane etc, începând de la înălțime de 4,0m de la cota trotuarului.

12. Condiții de echipare edilitară:

- 12.1 zona e echipată complet prin aplicarea procedurii de urbanizare;
- 12.2 toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice;

12.3 se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;

12.4 fridele de bransamente și contorizare vor fi integrate în clădiri;

12.5 se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonie etc);

13. Spații libere și spații plantate:

13.1 pe ansamblu unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 15% în cazul POT max = 40% și minimum de 25% în cazul POT max 50% din suprafața totală;

13.2 va cuprinde exclusiv vegetație: joasă, medie și înaltă;

13.3 spre stradă / spațiul public, minim 30% din suprafața vor fi organizate ca spații verzi;

14. Împrejmuiri

14.1 spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu transparent, realizat din copaci sau arbuști (gard viu), înălțimea de maximum 3,0m;

14.2 împrejmirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,5m înălțime și vor fi de tip opac sau transparent;

14.3 porțile împrejmirilor se vor deschide fără a afecta spațiul public;

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI – P.O.T, reprezintă Raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului, se calculează pentru fiecare parcelă separat:

P.O.T maxim = 60%;

16. COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI – C.U.T, reprezintă raportul dintre suma suprafețelor desfășurate ale tuturor clădirilor și suprafața terenului, se calculează pentru fiecare parcelă separat:

C.U.T maxim = 3.0;

D - SUBZONA DESTINATĂ PENTRU DEZVOLTAREA ULTERIOARĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Terenurile urbane cu codurile de reglementare urbanistică D și Re sunt destinate pentru investiții viitoare și pentru revitalizare economică și socială.

Pentru terenurile delimitate cu codurile D și Re vor fi elaborate documentații de urbanism de tip P.U.Z sau P.U.D, unde vor fi respectate condițiile funcționale și de densitate pentru funcțiunile dominante viitoare.

În toate cazurile se va aplica o procedură de urbanizare. Urbanizarea / schimbarea destinației se va realiza în concordanță cu etapizarea reglementată în PUG, pentru a evita dispersia urbană.

În cazul acestor zone trebuie respectate următoarele condiții de dezvoltare:

1. Este necesar de recizat și delimitat suprafața minimă de teren necesară pentru dezvoltarea viitoare;
2. Proiectul va fi axat pe crearea unui cadru stabil și acceptabil în ceea ce privește caracterul zonei;
3. Proiectul va stabili norme privind spațiile libere, de recreere și o rezervă pentru parcaje pe stradă, cel puțin echivalentă cu ceea ce prevede norma pentru o astfel de funcțiune;
4. Proiectul va fi stabili condiții de folosință a terenului, dimensiunile și amplasamentul structurilor propuse, spațiile de parcare, distribuția funcțiunilor compatibile zonei, pe baza unor informații pertinente privind nivelul de dotare al zonelor învecinate și a prognozei creșterii populației;
5. Terenul obiect al documentației de urbanism va fi clasat din punct de vedere juridic, fie în proprietatea beneficiarului, fie într-o schemă de parteneriat;
6. Pe lângă funcțiunea de bază, cea rezidențială, se va da prioritate spațiilor pentru funcțiuni publice;
7. Elemente de publicitate privind intenția de dezvoltare/revitalizare vor fi prezentate în proiect.
8. Proiectul va fi stabili condiții de folosință a terenului, dimensiunile și amplasamentul structurilor propuse, spațiile de parcare

Reparcelarea terenurilor cuprinde următorii pași:

1. Construirea asociației temporare a proprietarilor terenurilor cu scopul inițierii și derulării acțiunii de reparcelare (opțional);
2. Reactualizarea bazei topografice și cadastrale;
3. Unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor;
4. Remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conformă prezentului RLU. Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională proprietăților inițiale. În cadrul suprafețelor destinate obiectivelor de utilitate publică se vor identifica două categorii de terenuri – cele aferente tramei stradale și infrastructurii edilitare de interes local (în general ocupând 20 – 25% din suprafața totală) și cele aferente celorlalte categorii de obiective de interes public (trama stradală majoră, învățământ, spații verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc.), în cotă fixă de 10% din suprafața totală. Această din urmă categorie poate fi ulterior relocată de către administrația publică locală prin diferite proceduri (schimburi de teren), în scopul asigurării rețelelor coerente de spații și servicii publice în zonă și oraș.

Prin PUZ de urbanizare se vor organiza și reglementa în mod obligatoriu subzonele:

S_UVa – subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat;

S_UIs – subzona de instituții și servicii publice și de interes public;

UTILIZĂRI NECONFORME CU REGLEMENTĂRILE EXISTENTE

1. Utilizări admise:

- 1.1 Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat, cuplat, înșiruit, covor.
- 1.2 Tipologiile diferite vor fi determinate prin PUZ de urbanizare;
- 1.3 Instituții cu funcțiuni de utilitate publică: grădinițe pentru copii, obiective comerciale cu raza de deservire de cca 300m, obiective de alimentație publică.
- 1.4 Garaje încorporate în clădirea principală sau construcții izolate;

2. Utilizări admise cu condiționări:

- 2.1 Locuințe semicolective (familiale) cu maximum două unități locative
- 2.2 Pe terenuri în pantă se pot amplasa locuințe semicolective în cascadă având o unitate locativă pe nivel și un număr de maximum 3 niveluri;
- 2.3 Servicii cu acces public prestate în special de proprietari, cu condițiile:
 - Să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
 - Suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80mp;
 - Să implice maximum 5 persoane;
 - Activitatea (inclusiv de depozitare) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
 - Să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuitorii pe parcelele vecine;
 - Pentru activitățile ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă;
 - Pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.
- 2.4 Servicii profesionale sau manufacturiere, cu următoarele condițiile:
 - Să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
 - Suprafața utilă pentru acestea să nu depășească 80 mp;
 - Să implice maximum 5 persoane;
 - Să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - Activitatea (inclusiv de depozitare) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;

3 Utilizări interzise:

- 3.1 Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ;
- 3.2 Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

CONDIȚII DE AMPLASARE / ECHIPARE / CONFIGURARE A CLĂDIRILOR LOCATIVE

4. Caracteristicile parcelelor – suprafețe / forme / dimensiuni:

Prin operațiunea de reparcelare toate parcelele cu destinație rezidențială rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- a. vor avea front la stradă
- b. lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 5 m pentru locuințele înșiruite, mai mare sau egală cu 12 m pentru locuințele cuplate sau covor, mai mare sau egală cu 15m pentru locuințele izolate, mai mare sau egală cu 22m pentru locuințele în cascadă;
- c. adâncimea va fi mai mare decât frontul la stradă;
- d. suprafața va fi mai mare sau egală cu 150 mp pentru locuințele înșiruite, covor sau cascadă, mai mare sau egală cu 300 mp pentru locuințele cuplate, mai mare sau egală cu 360 mp pentru locuințele izolate;
- e. vor avea formă regulată.

5. Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- a. Alinierea clădirilor este obligatorie;
- b. Retragera de la aliniament va fi de 3 – 5m, PUZ urmând a stabili dimensiunea acesteia pentru fiecare situație și în funcție de categoria străzii;
- c. Pentru parcelele de colț, retragera se va realiza față de ambele aliniamente, inclusiv în cazul clădirilor înșiruite sau covor;
- d. Garajele se vor retrage cu minimum 6m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism;

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

- a. în cazul construirii pe limita / limitele laterale de proprietate (locuințe cuplate, înșiruite, covor), PUZ va stabili adâncimea calcanului. Se recomandă construirea de ziduri comune pe limita de proprietate. Prima / ultima clădire dintr-un șir se va retrage de la limita laterală de proprietate;
- b. în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințe izolate, cuplate, înșiruite, covor), clădirile se vor retrage de la aceasta / aceste în mod obligatoriu cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin de 3m.
- c. În cazul locuințelor în cascadă, clădirile se vor retrage de la limita posterioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 4,5m;
- d. Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară, dar cu nu mai puțin decât 6m, cu excepția celor de tip covor, ce se vor alipi limitei posterioare de proprietate;
- e. Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția că înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2.8m;
- f. Garajele se vor retrage cu minim 6m față de limita posterioară a parcelei.

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

- a. distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6m.

8. Circulații și accese

- a. Asigurarea accesului auto direct de la un drum public
- b. Se va asigura un singur acces auto și pietonal pentru o parcelă;
- c. Lățimea minimă a accesului auto este de 3.0 m;
- d. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire eliberate de către administratorul acestora;
- e. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

9. Staționarea autovehiculelor:

- a. Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice;
- b. Parcajul obligatoriu va constitui 70% din numărul de locuințe.
- c. Pentru rețeaua de străzi importante (artere principale de trafic), se vor aplica profile transversale unitare (conform planșa Reglementări. Căi de comunicație și transport). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minim 3,0 – 4,5 m lățime, piste pentru bicicliști etc.

10. Aspectul exterior al construcțiilor:

- a. Aspectul exterior al clădirilor se va stabili conform PUZ, cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate.
- b. Materialele de finisaj de culori pastelate, deschise, apropiate de cele naturale.
- c. Se interzice folosirea culorilor stridente, saturate, închise la toate elementele construcției.
- d. Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

11. Condiții de echipare edilitară:

Echiparea edilitară se va face conform prevederilor din PUZ cu următoarele condiții:

- a. Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- b. Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit și a unităților exterioare de climatizare în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor.

12. Spații libere și spații plantate:

Spațiile libere și cele plantate se vor amenaja conform P.U.Z cu următoarele condiții:

- 11.1 Terenul liber în afara circulațiilor și parcajelor va fi plantat cu **un arbore la fiecare 100 mp**;
- 11.2 Terenul amenajat ca spații de joacă, de odihnă și grădini de fațadă decorative va reprezenta cel puțin **40%** din suprafața totală a terenului liber;
- 11.3 Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:

13. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI – P.O.T, reprezintă Raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului, se calculează pentru fiecare parcelă separat:

P.O.T maxim = 35%;

Pentru utilizări admise, cu excepția locuințelor

P.O.T maxim = 60%;

14. COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI – C.U.T, reprezintă raportul dintre suma suprafețelor desfășurate ale tuturor clădirilor și suprafața terenului, se calculează pentru fiecare parcelă separat:

C.U.T maxim = 1.0;

TDF - TERENURI CU DESTINAȚIE FORESTIERĂ, PLANTAȚII CU ROL DE STABILIZARE A VERSANȚILOR ȘI DE RECONSTRUCȚIE ECOLOGICĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Terenuri împădurite situate pe teritoriul intravilan al orașului.

Având în vedere principiile dezvoltării urbane, nevoia conservării calității mediului, a stabilizării terenului, este obligatorie conservarea / protejarea și plantarea pădurilor aflate în valea râului Ichel.

Zona cuprinde:

- Spații verzi pentru reconstrucția ecologică a unor terenuri degradate;
- Plantații cu rol de stabilizare a versanților abrupti, rezultat al unor intervenții antropice cu risc natural de alunecare.

CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ, indiferent de evoluția legislației din domeniul forestier.

Prezentul Regulament se va aplica în corelare cu Codul Silvic.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări permise

- 1.1 Lucrări și amenajări de îmbunătățiri funciare;
- 1.2 Organizarea drumurilor și acceselor pietonale;
- 1.3 Lucrări de întreținere a spațiilor verzi.
- 1.4 Plantații înalte, medii și joase;

2. Utilizări permise cu condiționări

- 2.1 sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- 2.2 mobilier urban, amenajări pentru activități în aer liber compatibile – sport, joacă odihnă;
- 2.3 edicule, componente ale amenajării peisagere.

3. Utilizări interzise

- 3.1 Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1;
- 3.2 Sunt interzise orice fel de construcții, permanente sau definitive, de orice natură și cu orice destinație;
- 3.3 Este interzisă împrejmuirea pădurii sau a unor părți ale acesteia, indiferent de structura de proprietate;
- 3.4 Este interzis accesul oricăror tipuri de autovehicule (autoturisme, autoutilitare, autocamioane, motociclete, motorete etc), altele decât cele pentru exploatarea în regim silvic și întreținere;
- 3.5 Sunt interzise lucrări de terasamente și sistematizare verticală.

CONDIȚII DE AMPLASARE / ECHIPARE / CONFIGURARE A CLĂDIRILOR LOCATIVE

1. Caracteristicile parcelelor – suprafețe / forme / dimensiuni:

Nu e cazul.

2. Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Nu e cazul.

3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

Nu e cazul.

4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

Nu e cazul.

5. Circulații și accese

- 5.1 Se conservă actuala rețea de drumuri de exploatare;
- 5.2 Orice acces la drumurile publice se va realiza conform normelor și normativeor în vigoare;

6. Staționarea autovehiculelor:

Sunt interzise accesul și parcarele automobilelor pe teritoriul zonelor împădurite.

7. Aspectul exterior al construcțiilor:

Nu e cazul.

8. Condiții de echipare edilitară:

Nu e cazul.

9. Spații libere și spații plantate:

Nu e cazul.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:

10. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI – P.O.T, reprezintă Raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului, se calculează pentru fiecare parcelă separat:
 $P.O.T = 0 \%$

11. COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI – C.U.T, reprezintă raportul dintre suma suprafețelor desfășurate ale tuturor clădirilor și suprafața terenului, se calculează pentru fiecare parcelă separat:
 $C.U.T = 0 \%$

SPa - ZONA VERDE- SCUARURI, GRĂDINI, PARCURI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

Amenajarea spațiului public:

Înființarea, reabilitarea și modernizarea spațiilor publice se va realiza numai pe bază de proiecte complexe de specialitate, ce vor viza întreaga problemă, funcție de destinația și caracterul acestora. Pentru intervenții ce implică organizarea / reorganizarea / restructurarea acestora se va întocmi PUD.

Pentru organizarea spațiului public se recomandă elaborarea unui standard local, structura pe zone funcționale / grupuri de unități teritoriale de referință, prin care se va reglementa, pentru situațiile comune, utilizarea de:

- Detalii de amenajare personalizate, ce devin specifice orașului;
- Tipuri de materiale (natură, formă, dimensiune, culori, calitate, dispunere);
- Tipuri / seturi de mobilier urban;
- Sisteme și seturi de corpuri de iluminat;
- Seturi de elemente vizibile ale infrastructurii edilitare;
- Seturi de elemente ale infrastructurii de transport în comun (stații, indicatoare, marcaje);
- Specii vegetale (soiuri de arbori, arbuști, garduri vii etc) și modalități de dispunere a acestora.

Utilizarea comercială a spațiului public

Va fi reglementată detaliat de Hotărâri ale Consiliului Local, cu observarea prevederilor prezentului Regulament.

Utilizarea comercială permanentă

Amplasarea de chioșcuri se va face numai în cadrul proiectelor complexe de înființare, reabilitare sau modernizare a spațiilor publice, cu următoarele condiții:

Chioșcuri pentru difuzarea presei, pentru flori etc:

- Să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea necesară siguranței traficului;
- Să se încadreze în categoria construcțiilor provizorii (să nu aibă fundații, să fie construite ca obiecte independente, ce pot fi amplasate / ridicate de pe amplasament ca atare);
- Să aibă o suprafață construită de maximum 6.0 mp;
- Să fie integrate prin design unui concept unitar și coerent pentru imaginea urbană, alături de mobilierul urban (recomandabil realizate pe baza unor proiecte tipizate pentru întreg orașul / zonă);
- Să fie asigurat racordul la rețelele publice pentru unitățile necesare (energie electrică, apă sau canalizare).

Publicitatea comercială se va amplasa cu următoarele condiții:

- Să nu afecteze prin poziție și conformare fluxurile pietonale sau auto;
- Să nu afecteze vizibilitatea necesară siguranței traficului, să nu obtureze semnele și indicatoarele de circulație, să nu intre în concurență cu acestea. Elemente publicitare nu pot fi dispuse la distanțe mai mici de 50m de intersecții și înaintea indicatoarelor de circulație;
- Să nu se utilizeze lumină pulsatorie;
- Să nu afecteze prin agresiune / distorsionare imaginea urbană, să nu obtureze perceperea clădirilor publice sau de interes public, a infrastructurii publice;
- Nici un fel de elemente publicitare nu pot fi dispuse pe stâlpii de iluminat sau de suport pentru cabluri aeriene, pe cei ai semnelor de circulație etc.;
- Elementele publicitare de tip "banner", "mash", de orice tip, inclusiv cele dispuse transversal peste străzi, ca și orice alte forme de publicitate comercială temporară sunt interzise.

Utilizarea comercială temporară

Terase sezoniere pe domeniul public vor fi amplasate în rezultatul unor studii de impact și amenajare:

- Să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea necesară siguranței traficului;
- Să fie extensia unor spații comerciale de același profil al căror acces să fie la o distanță de maximum 10m de acestea;
- Mobilierul (mese, scaune, umbrele) să fie amplasat direct pe pavaj (fără podiumuri) și să fie strâns în afara orarului de funcționare;
- Să nu se amplaseze în cadrul acestora utilaje (frigidere, vitrine frigorifice etc.);
- Umbrelele să fie de culoare deschisă;
- Setul de mobilier urban să fie de bună calitate, realizat din lemn sau metal și, eventual, materiale textile;

Comerț ocazional:

Să va desfășura pe perioade determinate, planificate, cu ocazia sărbătorilor sau a unor evenimente publice importante, cu următoarele condiții:

- Spațiile urbane destinate acestui scop să fie rezervate și reglementate prin decizii ale Primăriei orașului;
- Chioșcurile și tarabele să fie amplasate astfel încât să nu afecteze prin poziție și funcționare fluxurile pietonale sau auto, vizibilitatea necesară siguranței traficului;
- Designul obiectelor să fie de bună calitate și integrat într-un concept unitar pentru evenimentul respectiv.

Utilizarea necomercială a spațiului public

Infrastructura publică (edilitară, de transport public etc):

- Infrastructura edilitară se va introduce în totalitate în subteran (cabluri, conducte etc);
- Stâlpii de iluminat, cei aferenți transportului public, de semnalizare rutieră, nu vor fi utilizați în alte scopuri, precum: suspendarea de cabluri, dispunerea de elemente publicitare de tip comercial etc;
- Stațiile de transport public se vor amplasa, de regulă, în cadrul unui proiect complex.

CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ, indiferent de evoluția legislației din domeniul forestier.

Prezentul Regulament se va aplica în corelare cu Codul Silvic.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări permise

- 1.1 plantații înalte, medii și joase;
- 1.2 sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- 1.3 mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- 1.4 edicule, componente ale amenajării peisagere;
- 1.5 construcții pentru activități culturale și alimentație publică;
- 1.6 grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

2. Utilizări permise cu condiționări

- 2.1 acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția că acesta să aibă caracter ocazional și limitat;
- 2.2 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. Utilizări interzise

- 4.1 Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și 2;
- 4.2 Sunt interzise lucrări de terasamente și sistematizare verticală.

CONDIȚII DE AMPLASARE / ECHIPARE / CONFIGURARE A CLĂDIRILOR LOCATIVE

5. Caracteristicile parcelelor – suprafețe / forme / dimensiuni:

Teritoriile atribuite acestui tip de spații prin PUG nu pot fi diminuate prin PUZ..

6. Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Se va stabili, după caz, prin PUZ.

7. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

Se va stabili, după caz, prin PUZ.

8. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

Se va stabili, după caz, prin PUZ.

9. Circulații și accese

9.1 se vor prevedea spații de acces pentru public în afara zonei verzi, ce vor cuprinde spații de parcare, platforme dalate etc, conform PUZ;

9.2 accese de serviciu, pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

9.3 pentru aleile pietonale din interiorul zonelor verzi cu caracter tematic se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea îmbrăcăminiți asfaltice permeabile.

10. Staționarea autovehicolelor:

Se interzice parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deserve activitățile de întreținere a zonelor verzi). Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

11. Aspectul exterior al construcțiilor:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterul zonei.

12. Condiții de echipare edilitară:

Nu e cazul.

13. Spații libere și spații plantate:

13.1 Sistemul de spații verzi se va realiza pe baza unui studiu peisager;

13.2 Suprafața spațiilor verzi, organizate pe solul natural vor ocupa minim 70% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde vegetație joasă, medie și înaltă.

13.3 Eliminarea arborilor maturi de pe amplasament este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor / amenajărilor.

14. Împrejmuiri:

14.1 Împrejmuirile vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii;

14.2 Împrejmuirile pe zonele învecinate cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuială.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI:

P.O.T maxim = 5 %

16. COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T maxim = 0.1 %;

SPp - ZONA VERDE DE PROTECȚIE FAȚĂ DE INFRASTRUCTURA MAJORĂ, DE PROTECȚIE SANITARĂ, PLANTAȚII CU ROL RECONSTRUCȚIE ECOLOGICĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Spații verzi – fâșii de protecție sanitară, zona tampon între funcțiuni ce se contrazic, scuaruri de tip liniar, grădini mici, plantații de înălțime medie și înaltă.

Zona cuprinde:

- (1) Spații cu rol de protecție față de infrastructura majoră – rețele magistrale de transport a energiei electrice, a gazului metan, căi rutiere;
- (2) Spații verzi cu rol de protecție sanitară față de gropi de gunoi active sau în conservare stații de epurare a apelor uzate etc.
- (3) Zone verzi pentru reconstrucția ecologică a unor terenuri degradate;
- (4) Spații verzi cu rol de protecție între zonele a căror funcțiuni se contrazic;
- (5) Spații verzi cu rol de protecție sanitară față de cimitire;

CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Pentru organizaarea urbanistică a acestor zone se va elabora PUD. Reabilitarea și modernizarea spațiilor date va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că aceste spații sunt o componentă a sistemului, și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări permise

- 1.1 plantații înalte, medii și joase;
- 1.2 amenajarea peisagistică a teritoriilor;
- 1.3 mobilier urban, amenajări pentru activități în aer liber;
- 1.4 edicule, componente ale amenajării peisagere;
- 1.5 organizarea aleelor pietonale și velo.

2 Utilizări permise cu condiționări

- 2.1 Amplasarea elementelor aferente altor tipuri de infrastructuri tehnico-edilitare, cu condiția compatibilității;

3. Utilizări interzise

- 3.1 Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și 2;
- 3.2 Sunt interzise lucrări de terasamente și sistematizare verticală.

CONDIȚII DE AMPLASARE / ECHIPARE / CONFIGURARE A CLĂDIRILOR LOCATIVE

4. Caracteristicile parcelelor – suprafețe / forme / dimensiuni:

Nu e cazul.

5. Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.

8. Circulații și accese

8.1 accese de serviciu, pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor pentru deservirea obiectivelor aferente infrastructuri tehnico-edilitare;

8.2 pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală.

9. Staționarea autovehicolelor:

Se interzice parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deserveșc activitățile de întreținere a zonelor verzi).

10. Aspectul exterior al construcțiilor:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterul zonei.

11. Condiții de echipare edilitară:

11.1 zonele vor fi echipate edilitar conform necesităților specifice;

11.2 iluminatul public va fi organizat pentru zonele care fac parte din intravilanul orașului;

11.3 toate rețelele de infrastructură edilitară noi vor fi montate în subteran.

12. Spații libere și spații plantate:

12.1 Suprafața spațiilor verzi, organizate pe solul natural vor ocupa minim 95% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde vegetație joasă, medie și înaltă.

12.2 Eliminarea arborilor maturi de pe amplasament este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor / amenajărilor.

13. Împrejmuiri:

13.1 Împrejmuirile vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii;

13.2 Împrejmuirile pe zonele învecinate cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20m, de regulă din zidărie de cărămidă transparentă sau tencuială.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:

14. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI:

P.O.T maxim = 5 %

15. COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T maxim = 0.1 %;

G - GOSPODĂRIRE COMUNALĂ

G_c - Gospodărire comunală. Cimitire, capele, clădiri administrative și anexe ale cimitirelor;

Condiționări primare

Funcționarea cimitirelor e reglementată prin cadrul legal existent. În plus, pentru buna funcționare a acestora, se instituie următoarele reglementări:

- (a) Se interzice densificarea cimitirelor prin ocuparea aleilor, distrugerea / eliminarea vegetației, eliminarea spațiilor verzi, ocuparea spațiilor dintre morminte;
- (b) Pentru extinderea cimitirelor existente pe suprafețe de teren învecinate se vor întocmi PUZ și planuri generale de organizare și parcelare, prin care se vor asigura în mod obligatoriu și zonele de protecție sanitară spre noile vecinătăți, în conformitate cu normele în vigoare;

G_p - Gospodărire comunală. Piața agroalimentară;

- (a) Zone dedicate acestui tip de comerț, ce se identifică în structura urbană prin organizarea specifică. Calitatea organizării e inegală, în general, remarcându-se disfuncționalități în ceea ce privește accesibilitatea, spațiile pentru parcare, fluxul mărfurilor.
- (b) Procesul de reabilitare și modernizare a sptiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia.

G_d - Gospodărire comunală. Rampă de depozitare a deșeurilor;

- (a) Zona dedicată depozitării deșeurilor urbane, depășită din punctul de vedere al normelor de mediu actuale, cu un grad ridicat de poluare a solului, aerului și apelor sub/ supraterane.
- (b) Activitatea de depozitare a deșeurilor urmează să înceteze odată cu realizarea pe alt amplasament a unui sistem adecvat de prelucrare și stocare a acestora.
- (c) Procedurile de închidere a activității vor include în mod obligatoriu un proces complex de reconstrucție ecologică a teritoriului afectat, în conformitate cu normele în vigoare privind protecția mediului.
- (d) Zona de protecție sanitară de 1000 m în jurul incintei rampei de depozitare poate fi restrânsă / eliminată numai după finalizarea lucrărilor de reconstrucție ecologică și reducerea în limite normale a emisiilor poluante, pe baza unui studiu de impact asupra mediului în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare.

G_et - Gospodărire comunală. Echipări tehnico-edilitare;

- (a) Zona dedicată construcțiilor și instalațiilor aferente echipării tehnico-edilitare.
- (b) Activități complementare: administrative, de depozitare, sociale.

CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Pentru organizarea urbanistică a acestor zone se va elabora PUD. Reabilitarea și modernizarea spațiilor date va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că aceste spații sunt o componentă a sistemului, și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări permise

G_c

- 1.1 lucrări funerare sub și supraterane;
- 1.2 spații pentru ceremonii funerare – capele, platforme în aer liber;
- 1.3 spații tehnice aferente funcțiunii de bază;
- 1.4 clădiri / pavilioane administrative și de serviciu / întreținere, anexe sanitare;
- 1.5 circulații – alei carosabile, semicarosabile și pietonale;

G_et

- 1.1 funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare
- 1.2 utilizările se conservă și se permite dezvoltarea, reorganizarea sau modernizarea acestora în conformitate cu necesitățile actuale.

G_d

- 1.1 plantații, rezultat al implementării unui program de reconstrucție ecologică a zonei;

2. Utilizări permise cu condiționări

G_c

Nu e cazul.

G_et

- 2.1 Activități complementare, cu condiția să fie direct legate de funcționarea de bază: administrație, servicii, depozitare;

G_d

- 2.1 Actuala utilizare se va conserva pe o perioadă limitată de timp, până la realizarea Proiectului de management integrat al deșeurilor pentru municipiul Chișinău;

3. Utilizări interzise

G_c

- 3.1 orice utilizări decât cele admise în punctul 1;

G_et

- 15.1 orice utilizări decât cele admise în punctul 1 și 2;

G_p

- 3.2 Construcții provizorii de orice natură;

- 3.3 Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente;
- 3.4 Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile – fațade, calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejurimi;
- 3.5 Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și 2;

CONDIȚII DE AMPLASARE / ECHIPARE / CONFIGURARE A CLĂDIRILOR LOCATIVE

4. Caracteristicile parcelelor – suprafețe / forme / dimensiuni:

G_c

- 4.1 Parcelarea internă se conservă.
- 4.2 Pentru zone de extindere parcelarea se va conforma normelor în vigoare, asigurându-se o densitate brută de 7,5 – 10 mp/loc.

G_et

- 4.1 se conservă structura parcelară existentă;

G_d

Nu e cazul.

5. Amplasarea clădirilor față de aliniament:

G_c

- 5.1 Se va stabili, după caz, prin PUD sau PUZ.

G_d

Nu e cazul.

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

G_c

Clădirile se vor retrage de la limitele laterale / posterioare a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătatea din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m.

G_d

Nu e cazul.

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

G_p

Nu e cazul.

G_d

Nu e cazul.

8. Circulații și accese

G_c

- 8.1 se conservă accesele existente;
- 8.2 noile accese se pot stabili, după caz, prin PUD sau PUZ. Orice acces nou la drumurile publice sa va realiza pe baza unui proiect realizat conform avizului eliberat de administratorul acestora;
- 8.3 căile de circulație, aleile principale și platformele existente vor fi asfaltate sau dalate;

G_et

- 8.2 Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitoarelor permeabile.

G_d

- 8.1 Se vor stabili prin documentații de urbanism ce vor fundamenta programul de închidere a depozitului și de reconstrucție ecologică a zonei;
- 8.2 Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

9 Staționarea autovehiculelor:

G_c

- 9.1 Accesul și staționarea oricăror autovehicule în incinta cimitirelor e interzisă, cu excepția celor de întreținere și exploatare;
- 9.2 Parcarea autovehiculelor se va face în afara drumurilor publice în parcări special amenajate;
- 9.3 Necesarul de parcaje:
 - 1 loc la 20 persoane participante la ceremonie;
 - 2 locuri pentru personal;

G_et

Staționarea automobilelor se va organiza pe accesele publice.

G_d

Nu e cazul

10 Aspectul exterior al construcțiilor:

G_c

Nu e cazul

G_p

Nu e cazul

G_d

Nu e cazul

11 Condiții de echipare edilitară:

G_c

- 11.1 Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- 11.2 Pentru zona dată va fi organizat un spațiu destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public;

G_et

- 11.3 Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- 11.4 Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel;
- 11.5 Pentru zona dată va fi organizat un spațiu destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public;

G_d

- 11.6 Echiparea edilitară va fi regementată prin documentațiile de urbanism ce vor fundamenta programul de închidere a depozitului și de reconstrucție ecologică a zonei.

12 Spații libere și spații plantate:

G_c

- 12.1 teritoriul cimitirelor e structurat ca spațiu verde;
- 12.2 pe ansamblul teritoriului cimitirelor, spațiul verde cu vegetație aferentă (joasă, medie și înaltă) se va conserva ca pondere și configurație.
- 12.3 Se interzice densificarea cimitirelor prin diminuarea spațiilor verzi;
- 12.4 Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor, caz în care aceștia se vor înlocui cu alții, de regulă din aceeași specie;
- 12.5 În zonele de extindere, perimetral se va organiza o fâșie verde plantată cu vegetație joasă, medie și înaltă cu lățimea maximă de 3 m, care nu poate fi utilizată pentru înmormântări.

G_d

- 12.1 Spațiile verzi vor fi reglementate prin documentațiile de urbanism ce vor fundamenta programul de închidere a depozitului și de reconstrucție ecologică.

13 Împrejmuiri:

G_c

- 13.1 Împrejmuirile orientate spre spațiul public și spre parcelele vecine vor fi de tip opac, cu înălțimea de 2,20 m;
- 13.2 tratamentul arhitectural al împrejmuirilor vor fi adecvat funcțiunii.

G_d

13.3 Împrejmuirile vor fi reglementate prin documentațiile de urbanism ce vor fundamenta programul de închidere a depozitului și de reconstrucție ecologică a zonei.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:

14 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI:

G_c

P.O.T maxim = 2 %

G_et

P.O.T maxim = 50 %

G_d

P.O.T maxim = 0 %

15 COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI

G_c

C.U.T maxim = 0.05

G_et

P.O.T maxim = 2

G_d

C.U.T maxim = 0

ID - ZONA DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE – MICĂ PRODUCȚIE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zonă compusă din unități economice diverse ca mărime, profil, calitate a structurii interne. În prezent o parte din spații sunt închiriate micilor întreprinderi pentru activități de producție și servicii de tip industrial sau cvaindustrial, de depozitare etc. Unele spații sunt neutilizate.

O parte a acetsor unități economice evidențiază o structurare internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări nesistematice, zonele de acces fiind puțin organizate, inducând disfuncții în spațiul public.

Zona cuprinde:

- (6) Spații cu rol de protecție față de infrastructura majoră – rețele magistrale de transport a energiei electrice, a gazului metan, căi rutiere;
- (7) Spații verzi cu rol de protecție sanitară față de gropi de gunoi active sau în conservare stații de epurare a apelor uzate etc.
- (8) Zone verzi pentru reconstrucția ecologică a unor terenuri degradate;
- (9) Spații verzi cu rol de protecție între zonele a căror funcțiuni se contrazic;
- (10) Spații verzi cu rol de protecție sanitară față de cimitire;

CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Pentru organizaarea urbanistică a acestor zone se va elabora PUD. Reabilitarea și modernizarea spațiilor date va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că aceste spații sunt o componentă a sistemului, și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări permise

- 1.1 plantații înalte, medii și joase;
- 1.2 amenajarea peisagistică a teritoriilor;
- 1.3 mobilier urban, amenajări pentru activități în aer liber;
- 1.4 edicule, componente ale amenajării peisagere;
- 1.5 organizarea aleelor pietonale și velo.

2. Utilizări permise cu condiționări

2.1 Amplasarea elementelor aferente altor tipuri de infrastructuri tehnico-edilitare, cu condiția compatibilității;

3. Utilizări interzise

3.1 Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și 2;

3.2 Sunt interzise lucrări de terasamente și sistematizare verticală.

CONDIȚII DE AMPLASARE / ECHIPARE / CONFIGURARE A CLĂDIRILOR LOCATIVE

4. Caracteristicile parcelelor – suprafețe / forme / dimensiuni:

Nu e cazul.

5. Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.

8. Circulații și accese

8.1 accese de serviciu, pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor pentru deservirea obiectivelor aferente infrastructuri tehnico-edilitare;

8.2 pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală.

9. Staționarea autovehiculelor:

Se interzice parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deserveșc activitățile de întreținere a zonelor verzi).

10. Aspectul exterior al construcțiilor:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterul zonei.

11. Condiții de echipare edilitară:

11.1 zonele vor fi echipate edilitar conform necesităților specifice;

11.2 iluminatul public va fi organizat pentru zonele care fac parte din intravilanul orașului;

11.3 toate rețelele de infrastructură edilitară noi vor fi montate în subteran.

12. Spații libere și spații plantate:

12.1 Suprafața spațiilor verzi, organizate pe solul natural vor ocupa minim 95% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde vegetație joasă, medie și înaltă.

12.2 Eliminarea arborilor maturi de pe amplasament este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor / amenajărilor.

13. Împrejmuiri:

13.1 Împrejmuirile vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii;

13.2 Împrejmuirile pe zonele învecinate cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20m, de regulă din zidărie de cărămidă transparentă sau tencuială.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:

14. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI:

P.O.T maxim = 5 %

15. COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T maxim = 0.1 %;

TDV - TERENURI CU DESTINAȚIE AGRICOLĂ – VII – SITUATE ÎN EXTRAVILAN

TDL - TERENURI CU DESTINAȚIE AGRICOLĂ – LIVEZI – SITUATE ÎN EXTRAVILAN

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Terenuri cu destinație agricolă – livezi situate pe teritoriul administrativ al orașului, în extravilan. Având în vedere principiile de dezvoltării durabile, nevoia conservării calității mediului, a stabilizării terenului, este obligatorie conservarea și protejarea viilor / livezilor aflate în imediata apropiere a orașului. Criterii economice și ecologice impun păstrarea terenurilor de producție pomicolă în proximitatea orașului, capabile să stimuleze prosperarea sectorului și turismului vitivinicol.

CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă introducerea în intravilan și urbanizarea acestor categorii de terenuri. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- 1. Utilizări permise**
 - 1.1 Exploatații pomicole – livezi și vii
- 2. Utilizări permise cu condiționări**
 - 2.1 Anexe gospodărești.
- 3. Utilizări interzise**
 - 3.1 Orice utilizări decât cele admise în punctul 1.

CONDIȚII DE AMPLASARE / ECHIPARE / CONFIGURARE A CLĂDIRILOR LOCATIVE

- 4. Caracteristicile parcelelor – suprafețe / forme / dimensiuni:**

Pentru construirea de anexe și amenajări, parcela delimitată în acest scop în interiorul exploatației va reprezenta maximum 5% din suprafața acesteia.
- 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament:**

Construcțiile de orice tip se vor retrace față de aliniament cu minimum 10m.
- 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:**

Nu e cazul.
- 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:**

Nu e cazul.
- 8. Circulații și accese**
 - 8.1 se vor utiliza drumurile publice și de exploatare existente.
 - 8.2 Se va asigura accesul mijloacelor de stingere a incendiilor
 - 8.3 Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestuia.
- 9. Staționarea autovehiculelor:**

Staționarea autovehiculelor se va asigura numai în interiorul proprietăților / parcelelor.
- 10. Înălțimea maximă admisă a clădirilor**

Pentru anexele ale exploatației pomicole regimul maxim de înălțime va fi S/D + P
- 11. Aspectul exterior al construcțiilor:**

Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterul zonei.

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și es va subordona nevoii de încadrare în peisaj.

12. Condiții de echipare edilitară:

Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului a viilor este obligatorie.

Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interitorul plantației.

13. Spații libere și spații plantate:

Se conservă actuala folosință a terenurilor – vii / livadă.

14. Împrejurimi

În cazul în care sunt necesare împrejurimi, acestea vor fi de tip transparent și adaptate rolului funcțional

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI – P.O.T, reprezintă Raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului, se calculează pentru fiecare parcelă separat:

P.O.T = 0 %

16. COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI – C.U.T, reprezintă raportul dintre suma suprafețelor desfășurate ale tuturor clădirilor și suprafața terenului, se calculează pentru fiecare parcelă separat:

C.U.T = 0 %;

Pentru construcții anexe ale viilor / livezilor

C.U.T max = 0.2 – se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max.5% din suprafața totală a exploatației agricole).

TDA - TERENURI CU DESTINAȚIE AGRICOLĂ – ARABIL / PĂȘUNI / FÂNEȚE - SITUATE ÎN EXTRAVILAN ȘI INTRAVILAN

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Terenuri cu destinație agricolă – arabil, pășuni, fânețe etc. - situate pe teritoriul administrativ al orașului, în extravilan. Având în vedere principiile de dezvoltării durabile, nevoia conservării calității mediului este obligatorie conservarea și protejarea terenurilor cu destinație agricolă în imediata apropiere a orașului și chiar în intravilan.

CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă introducerea în intravilan și urbanizarea acestor categorii de terenuri. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări permise

1.1 Pajiști, fânețe

1.2 Pășunat, culturi agricole diverse

2. Utilizări permise cu condiționări

2.1 Anexe gospodărești.

3. Utilizări interzise

3.1 Orice utilizări decât cele admise în punctul 1.

CONDIȚII DE AMPLASARE / ECHIPARE / CONFIGURARE A CLĂDIRILOR LOCATIVE

4. Caracteristicile parcelelor – suprafețe / forme / dimensiuni:

Pentru construirea de anexe și amenajări, parcela delimitată în acest scop în interiorul exploatației va reprezenta maximum 10% din suprafața acesteia.

5. Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Construcțiile de orice tip se vor retrage față de aliniament cu minimum 6m.

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

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.

8. Circulații și accese

8.1 se vor utiliza drumurile publice și de exploatare existente.

8.2 Se va asigura accesul mijloacelor de stingere a incendiilor

8.3 Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestuia.

9. Staționarea autovehiculelor:

Staționarea autovehiculelor se va asigura numai în interiorul proprietăților / parcelelor.

10. Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Pentru anexele ale exploatației pomicole regimul maxim de înălțime va fi S/D + P

11. Aspectul exterior al construcțiilor:

Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterul zonei.

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj.

12. Condiții de echipare edilitară:

Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului a viilor este obligatorie.

Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul plantației.

13. Spații libere și spații plantate:

Se conservă actuala folosință a terenurilor – vii / livadă.

14. Împrejmuiri

În cazul în care sunt necesare împrejmuiri, acestea vor fi de tip transparent și adaptate rolului funcțional

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI – P.O.T, reprezintă Raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului, se calculează pentru fiecare parcelă separat:

P.O.T = 0 %

Pentru construcții anexe

P.O.T max = 10% – se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max.10% din suprafața totală a exploatației agricole).

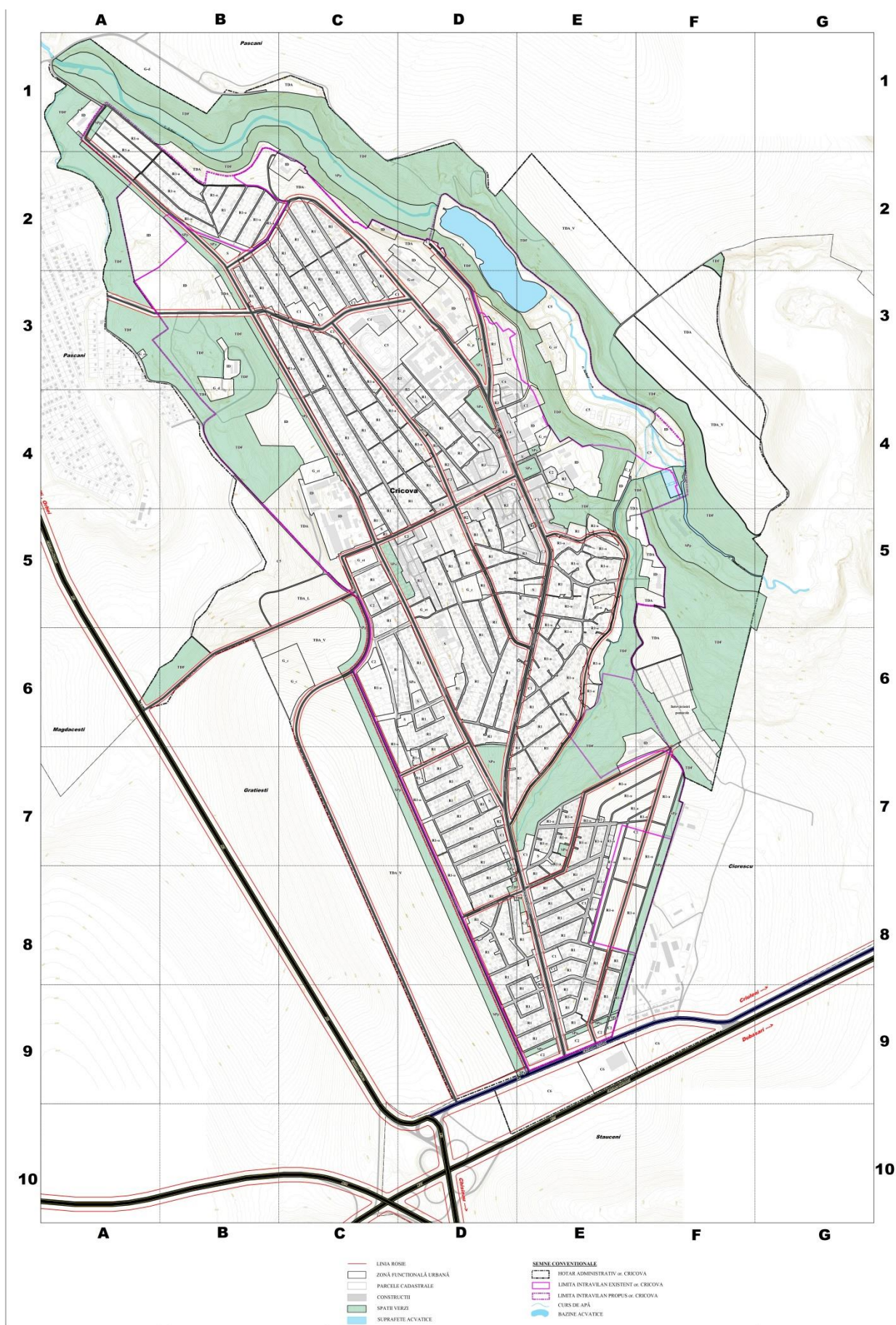
16. COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI – C.U.T, reprezintă raportul dintre suma suprafețelor desfășurate ale tuturor clădirilor și suprafața terenului, se calculează pentru fiecare parcelă separat:

C.U.T = 0 %;

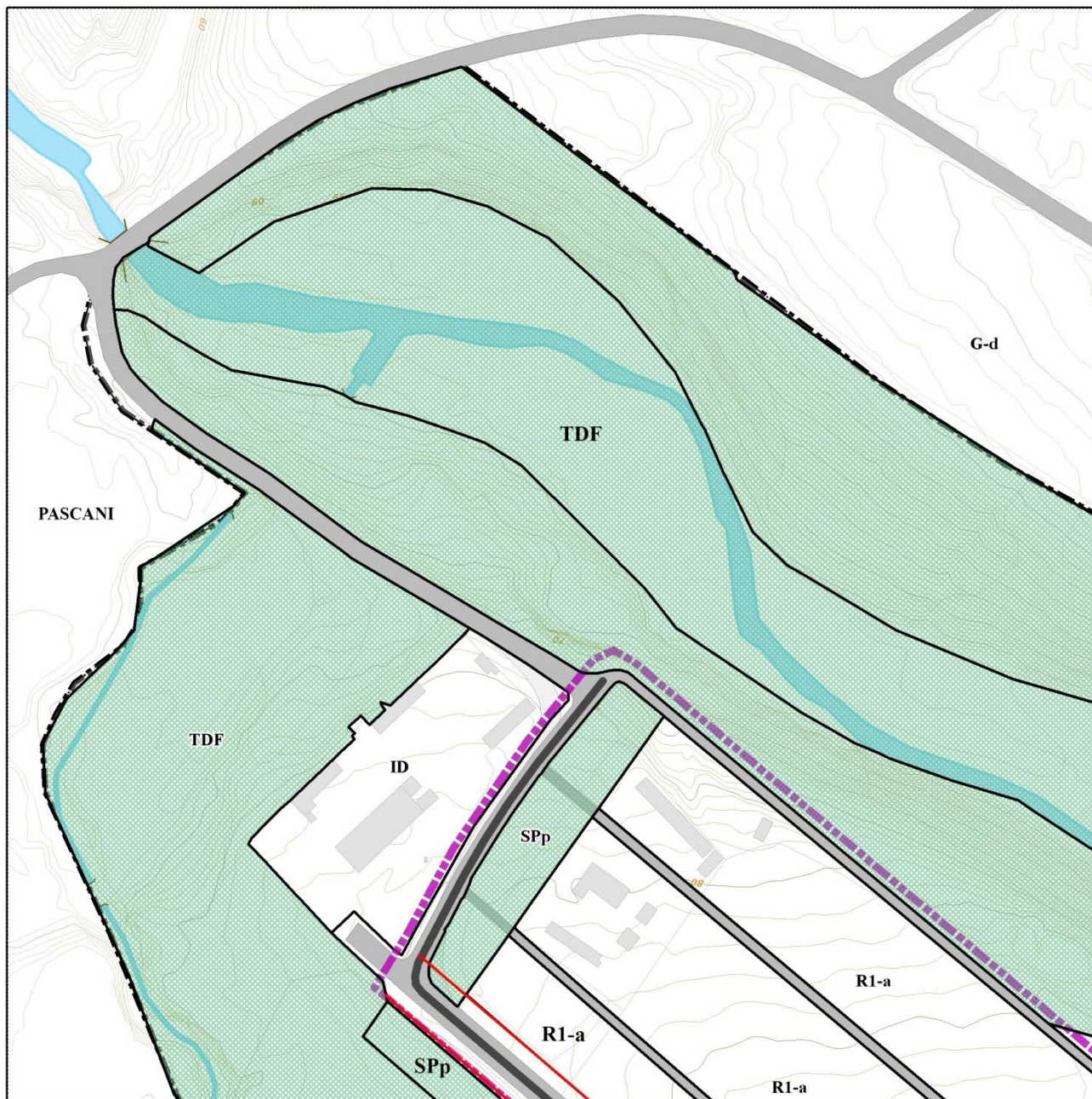
Pentru construcții anexe

C.U.T max = 0.2 – se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max.10% din suprafața totală a exploatației agricole).

PREZENTAREA NOMENCLATORULUI DE PLANSE

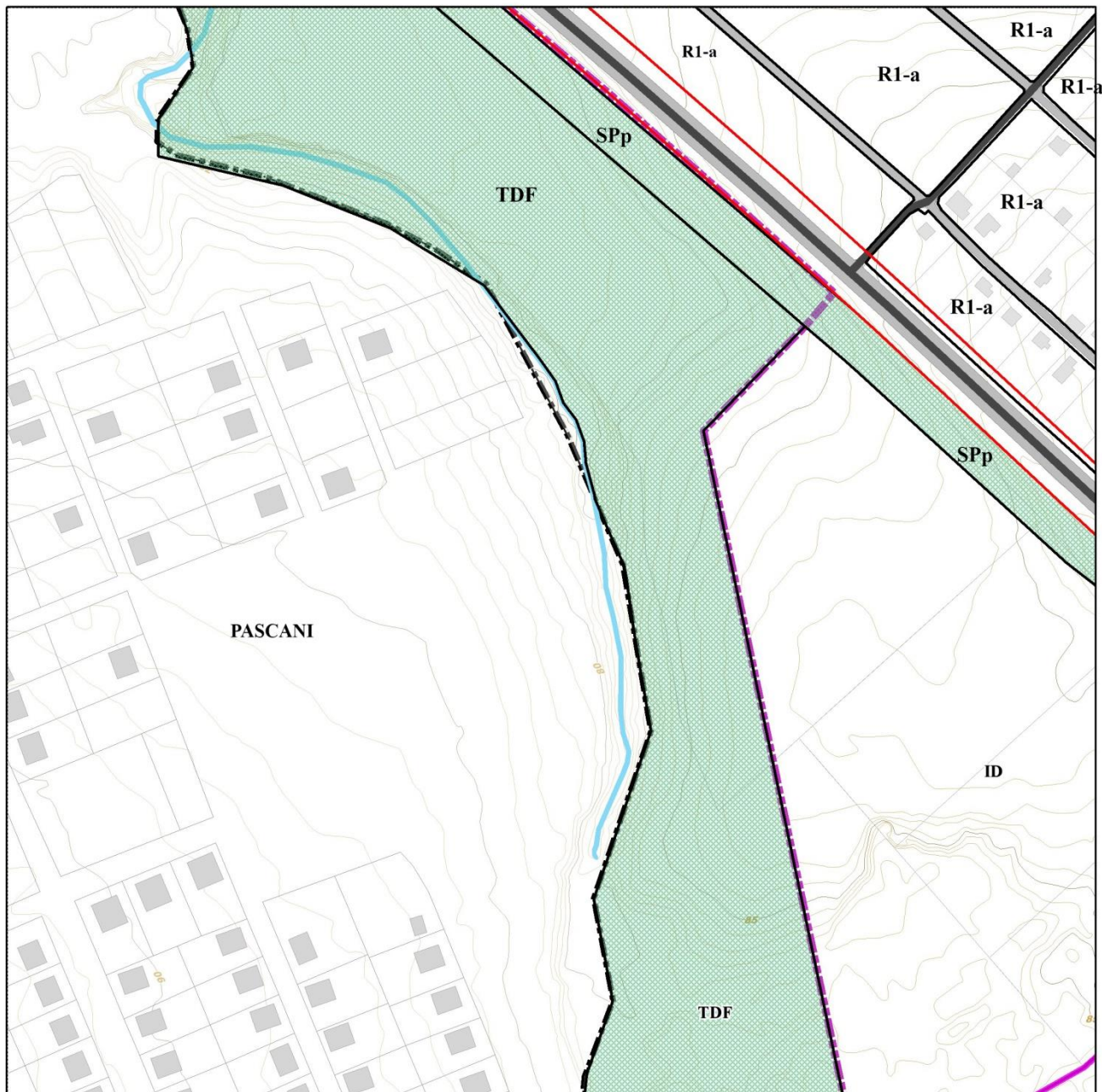


Planșa A1










SEMNE CONVENTIONALE

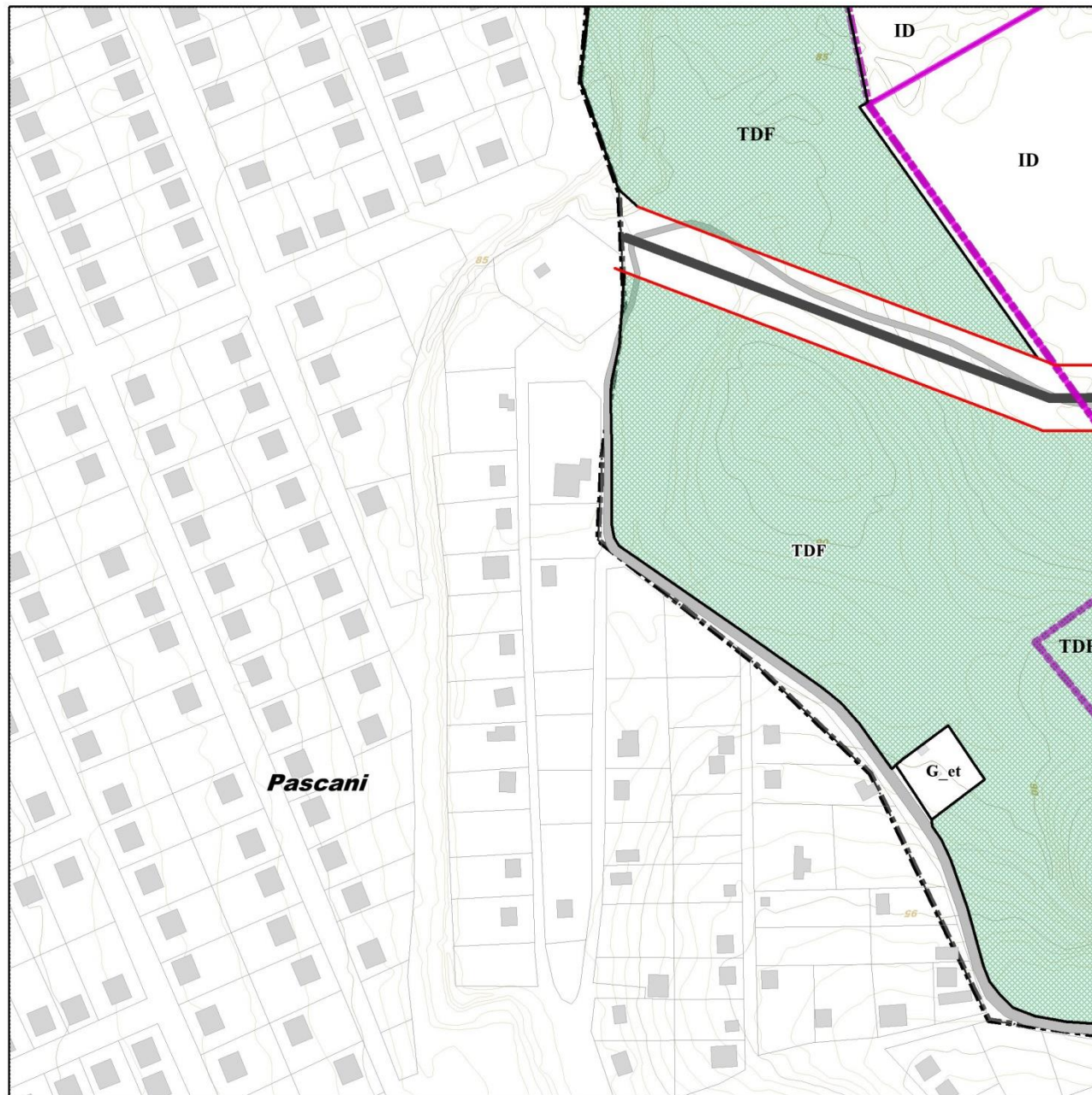
-  HOTAR ADMINISTRATIV or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN EXISTENT or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN PROPUȘ or. CRICOVA
-  CURS DE APĂ
-  BAZINE ACVATICE
-  LINIA ROSIE
-  ZONĂ FUNCȚIONALĂ URBANĂ
-  PARCELE CADASTRALE
-  CONSTRUCȚII
-  SPATII VERZI
-  SUPRAFETE ACVATICE



Planșa A2












SEMNE CONVENTIONALE

-  HOTAR ADMINISTRATIV or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN EXISTENT or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN PROPOS or. CRICOVA
-  CURS DE APĂ
-  BAZINE ACVATICE
-  LINIA ROSIE
-  ZONĂ FUNCIONALĂ URBANĂ
-  PARCELE CADASTRALE
-  CONSTRUCTII
-  SPATII VERZI
-  SUPRAFETE ACVATICE

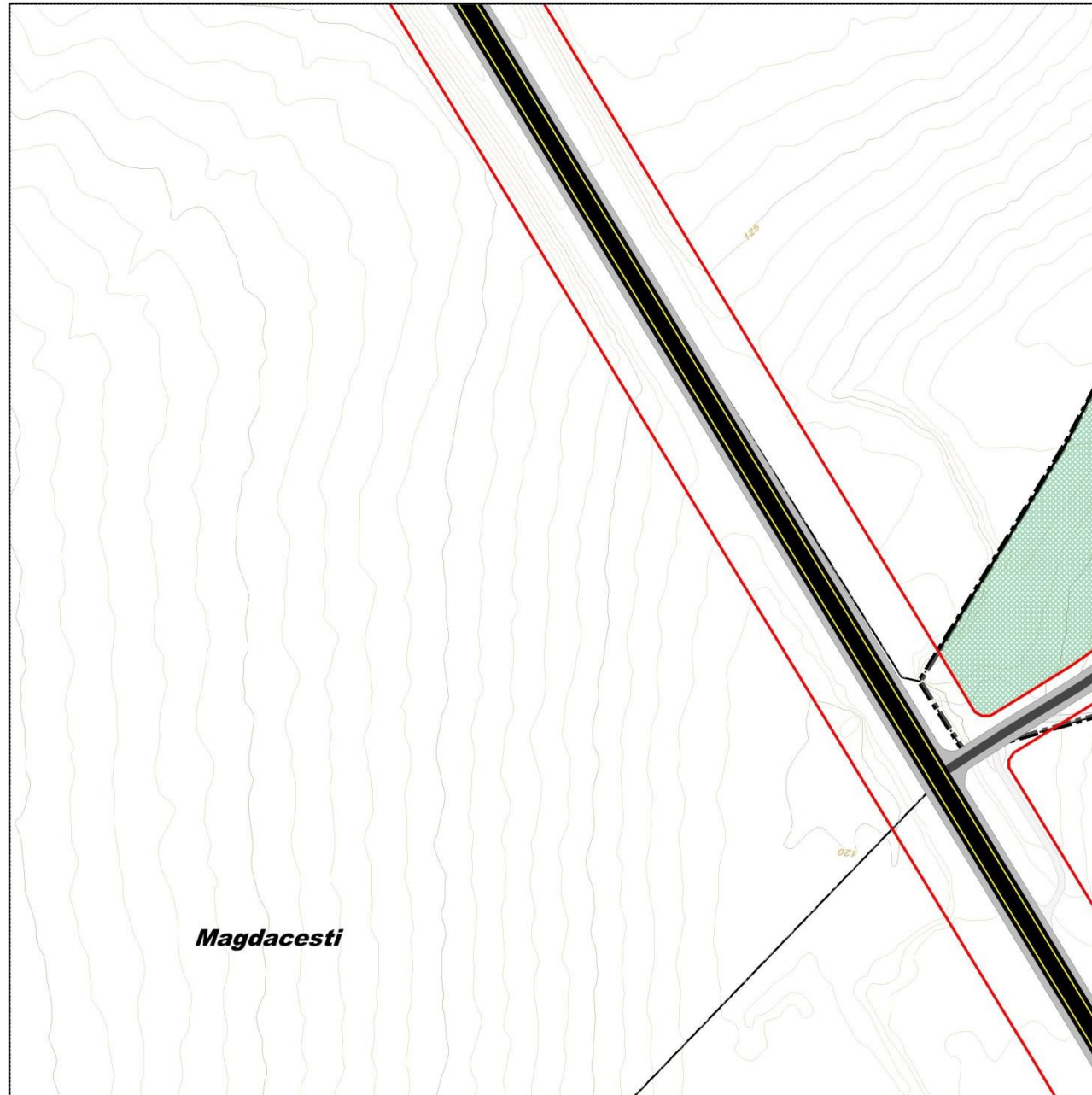


Planșa A3

SEMNE CONVENTIONALE

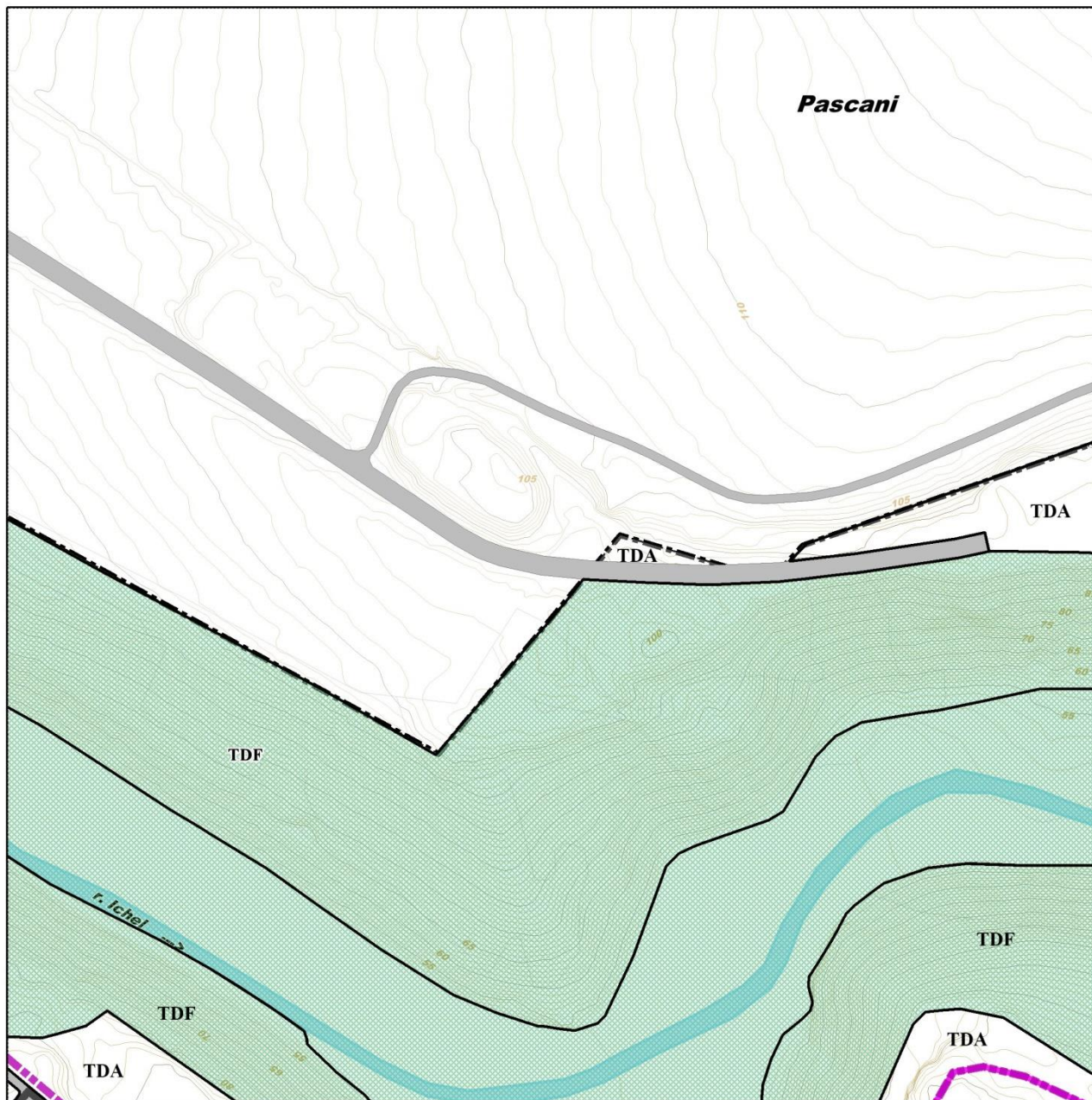
-  HOTAR ADMINISTRATIV or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN EXISTENT or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN PROPOS or. CRICOVA
-  CURS DE APĂ
-  BAZINE ACVATICE
-  LINIA ROSIE
-  ZONĂ FUNCTIONALĂ URBANĂ
-  PARCELE CADASTRALE
-  CONSTRUCTII
-  SPATII VERZI
-  SUPRAFETE ACVATICE

Planșa A6



SEMNE CONVENTIONALE

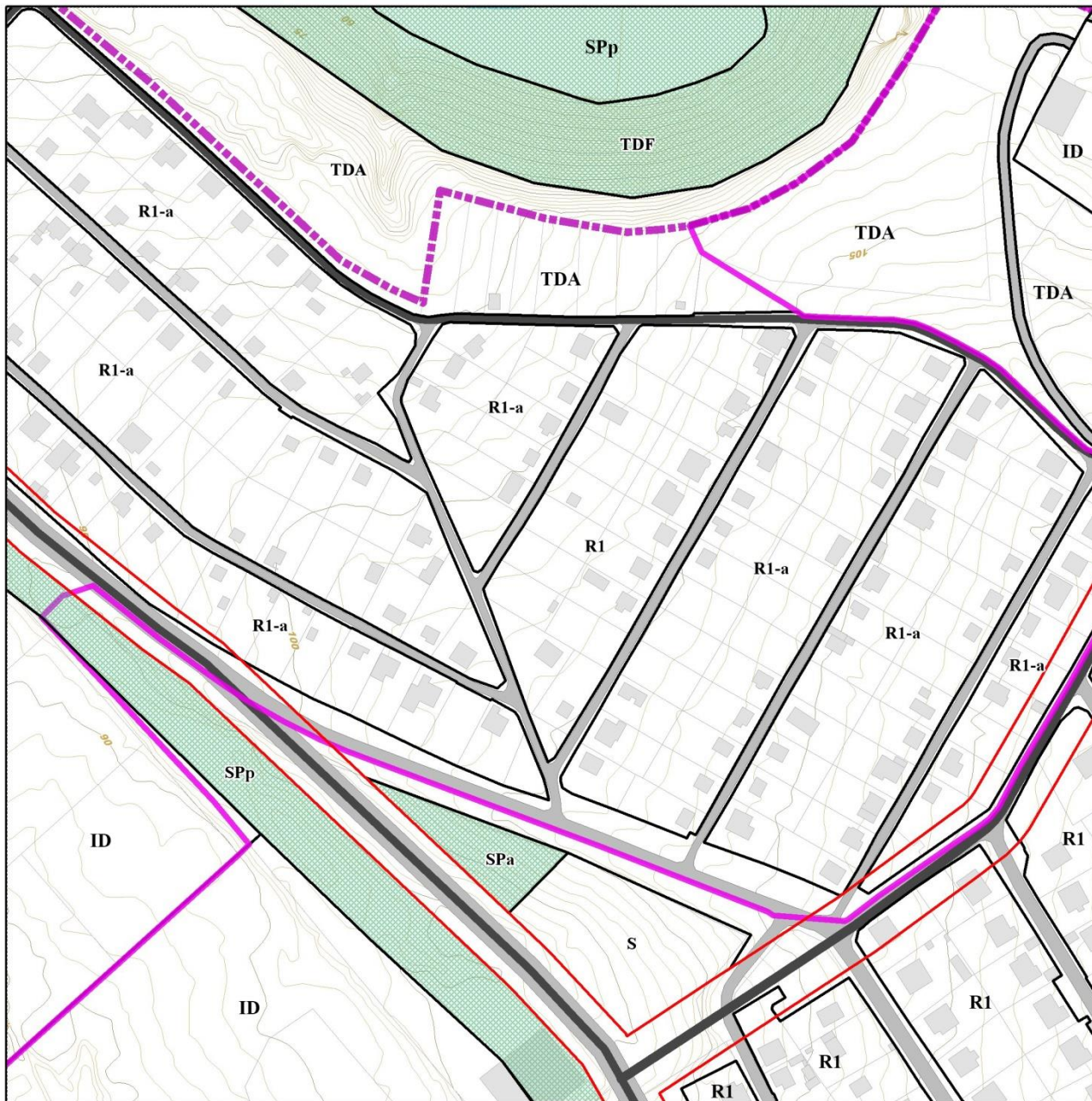
-  HOTAR ADMINISTRATIV or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN EXISTENT or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN PROPUȘ or. CRICOVA
-  CURS DE APĂ
-  BAZINE ACVATICE
-  LINIA ROSIE
-  ZONĂ FUNCIONALĂ URBANĂ
-  PARCELE CADASTRALE
-  CONSTRUCTII
-  SPATII VERZI
-  SUPRAFETE ACVATICE



Planșa B1

SEMNE CONVENTIONALE

-  HOTAR ADMINISTRATIV or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN EXISTENT or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN PROPUȘ or. CRICOVA
-  CURS DE APĂ
-  BAZINE ACVATICE
-  LINIA ROSIE
-  ZONĂ FUNCȚIONALĂ URBANĂ
-  PARCELE CADASTRALE
-  CONSTRUCTII
-  SPATII VERZI
-  SUPRAFETE ACVATICE

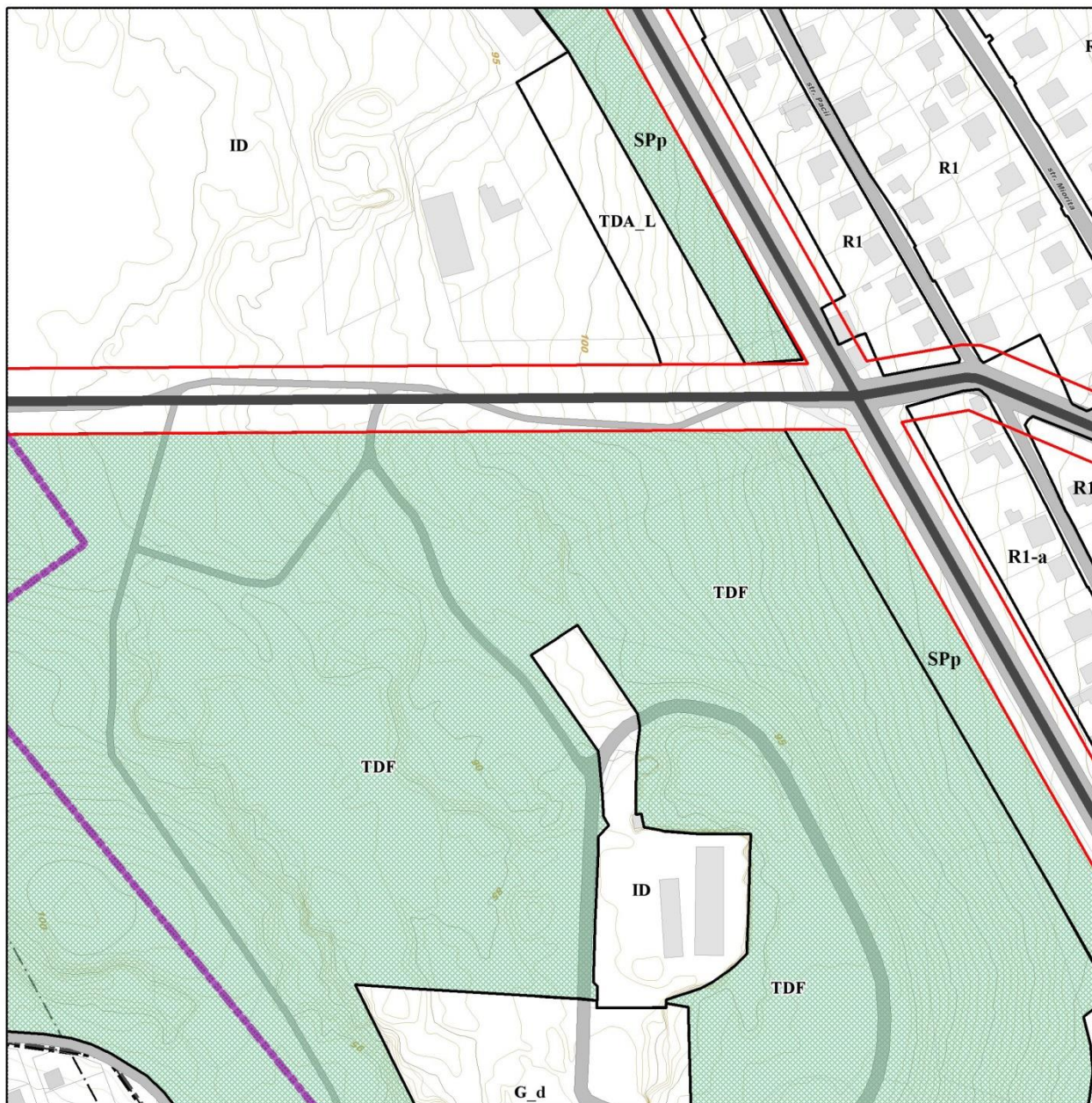


Planșa B2

SEMNE CONVENTIONALE

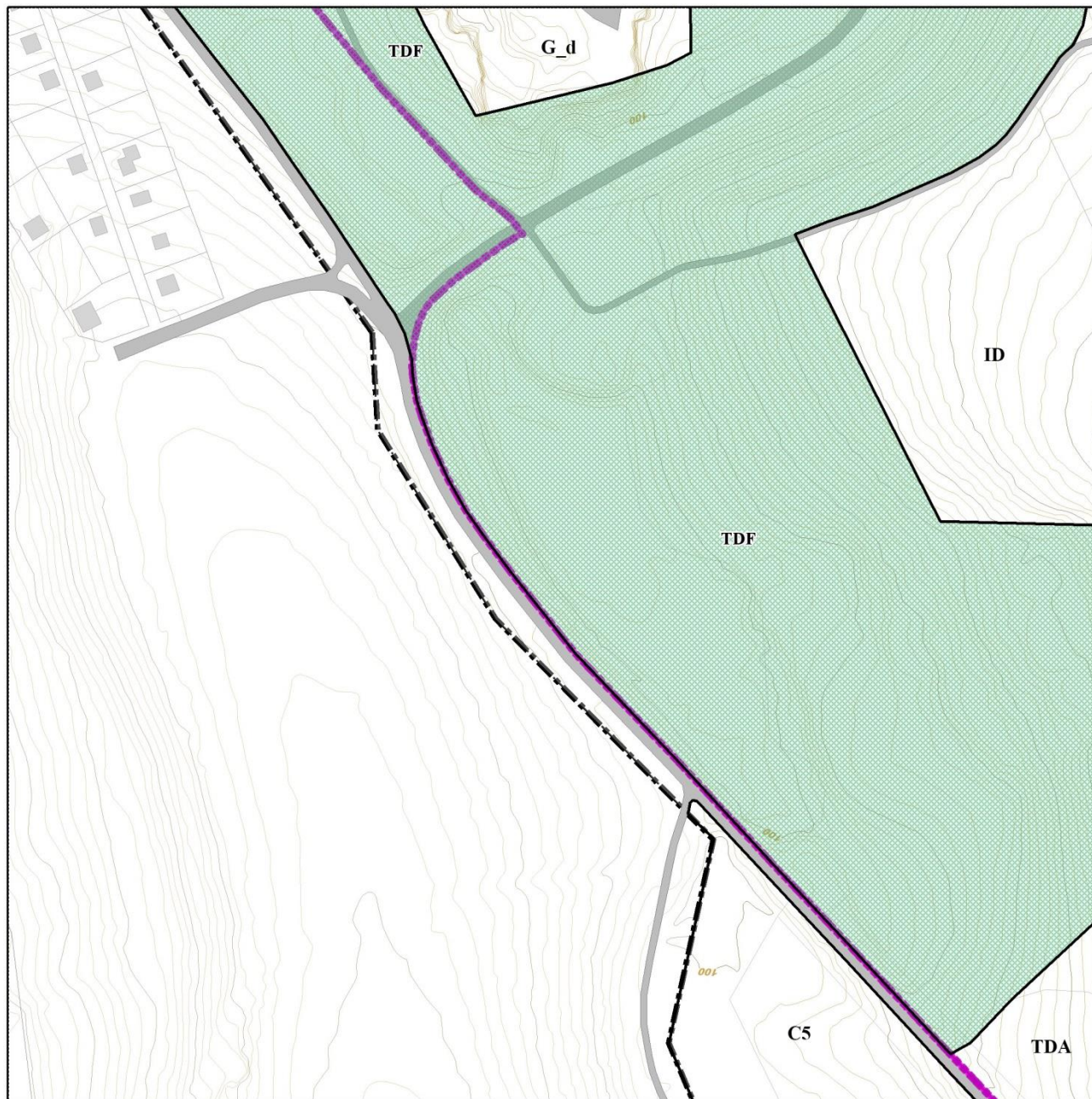
-  HOTAR ADMINISTRATIV or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN EXISTENT or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN PROPUȘ or. CRICOVA
-  CURS DE APĂ
-  BAZINE ACVATICE
-  LINIA ROSIE
-  ZONĂ FUNCIONALĂ URBANĂ
-  PARCELE CADASTRALE
-  CONSTRUCTII
-  SPATII VERZI
-  SUPRAFETE ACVATICE

Planșa B3



SEMNE CONVENTIONALE

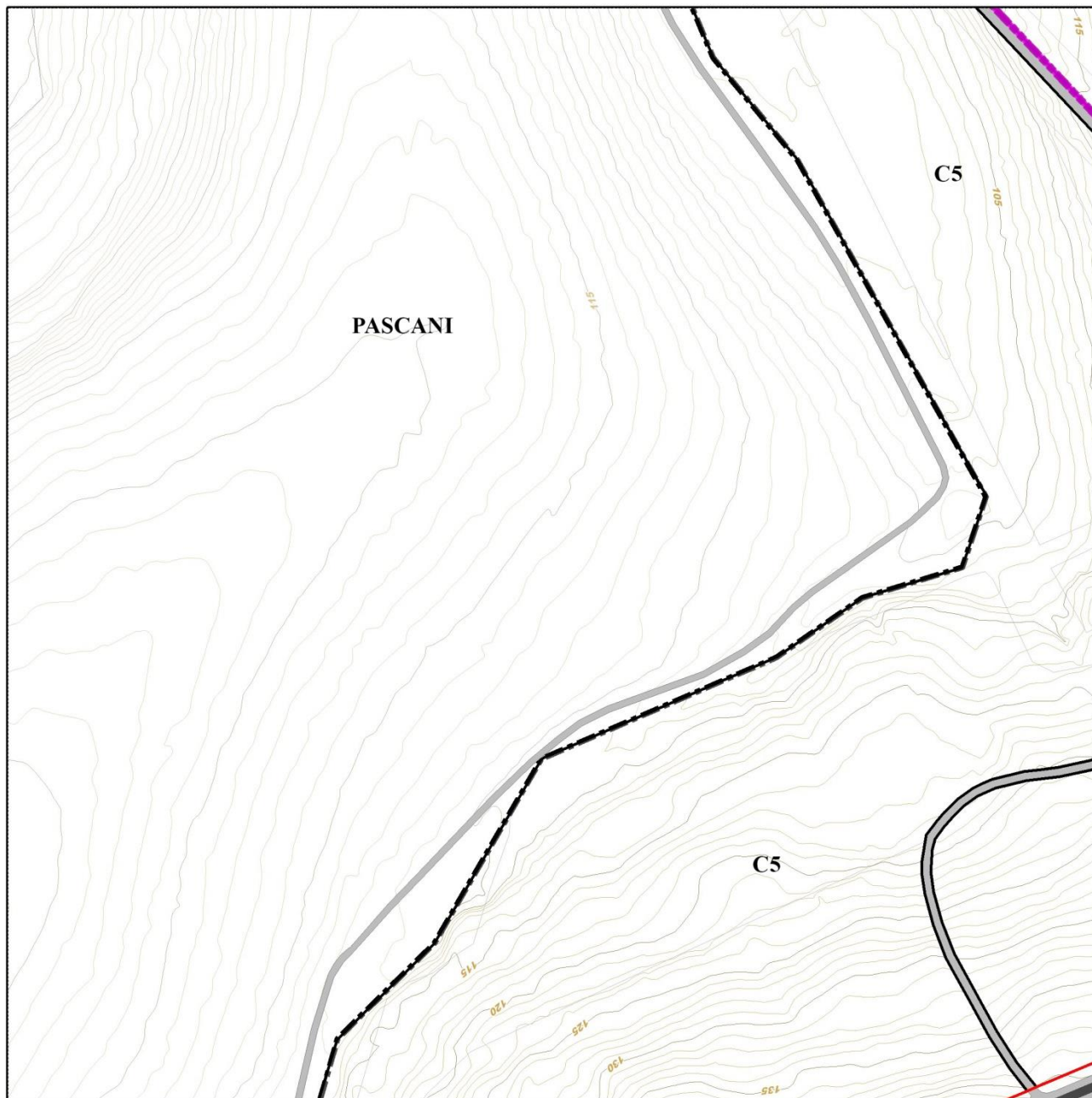
-  HOTAR ADMINISTRATIV or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN EXISTENT or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN PROPUȘ or. CRICOVA
-  CURS DE APĂ
-  BAZINE ACVATICE
-  LINIA ROSIE
-  ZONĂ FUNCȚIONALĂ URBANĂ
-  PARCELE CADASTRALE
-  CONSTRUCTII
-  SPATII VERZI
-  SUPRAFETE ACVATICE



Planșa B4

SEMNE CONVENTIONALE

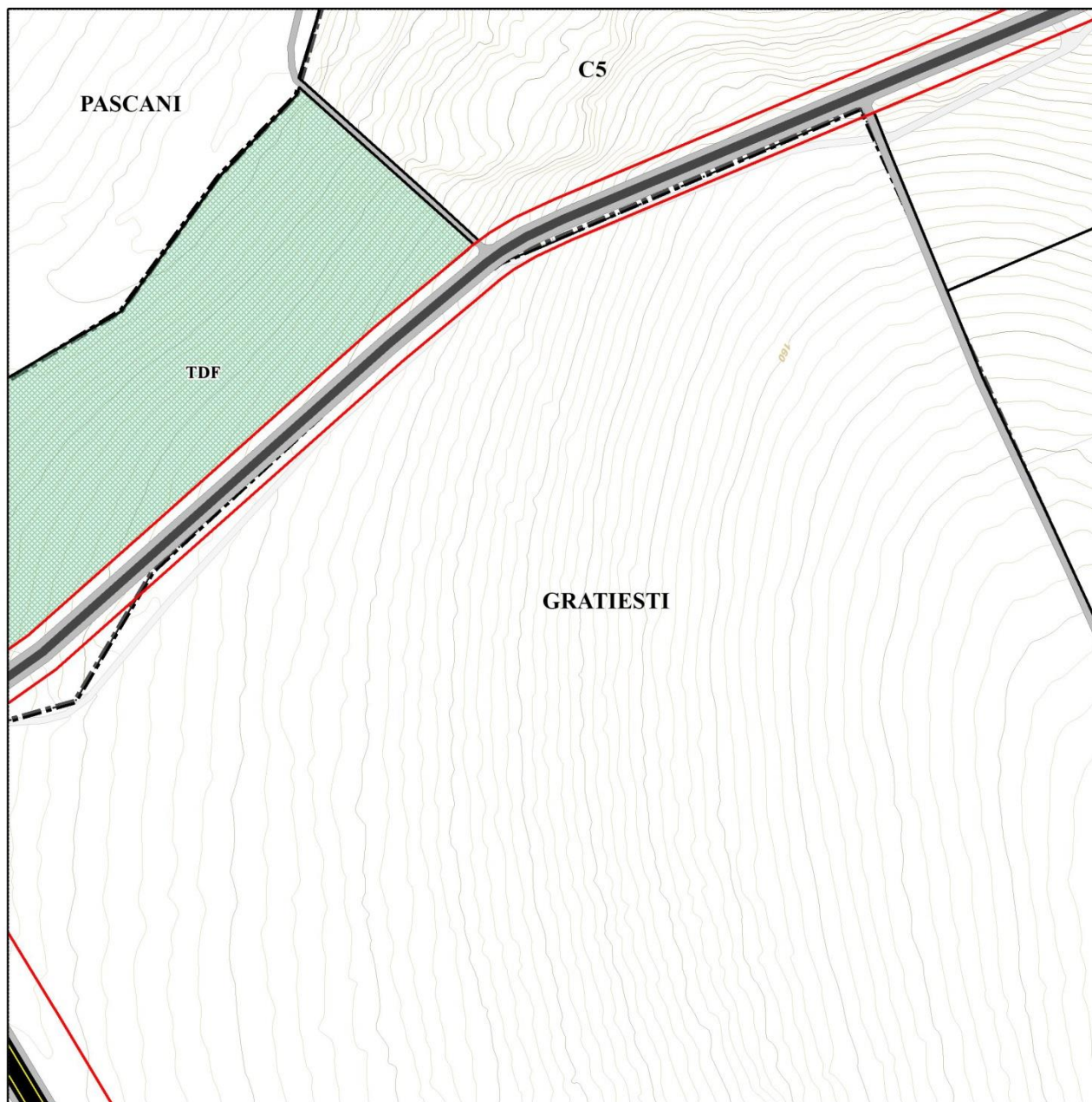
-  HOTAR ADMINISTRATIV or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN EXISTENT or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN PROPOS or. CRICOVA
-  CURS DE APĂ
-  BAZINE ACVATICE
-  LINIA ROSIE
-  ZONĂ FUNCIONALĂ URBANĂ
-  PARCELE CADASTRALE
-  CONSTRUCTII
-  SPATII VERZI
-  SUPRAFETE ACVATICE



Planșa B5


SEMNE CONVENTIONALE

-  HOTAR ADMINISTRATIV or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN EXISTENT or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN PROPOS or. CRICOVA
-  CURS DE APĂ
-  BAZINE ACVATICE
-  LINIA ROSIE
-  ZONĂ FUNCIONALĂ URBANĂ
-  PARCELE CADASTRALE
-  CONSTRUCTII
-  SPATII VERZI
-  SUPRAFETE ACVATICE

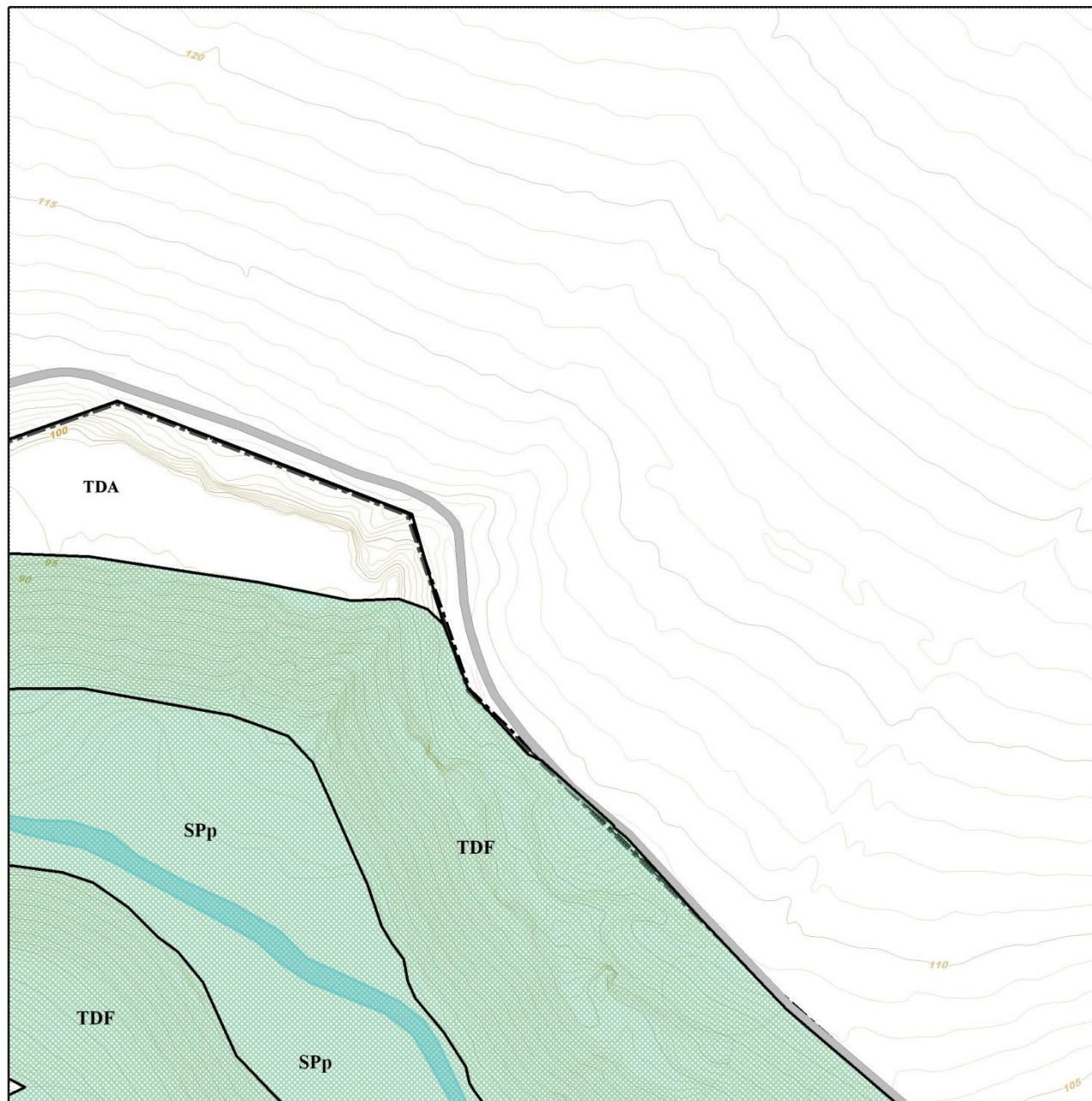


Planșa B6

SEMNE CONVENTIONALE

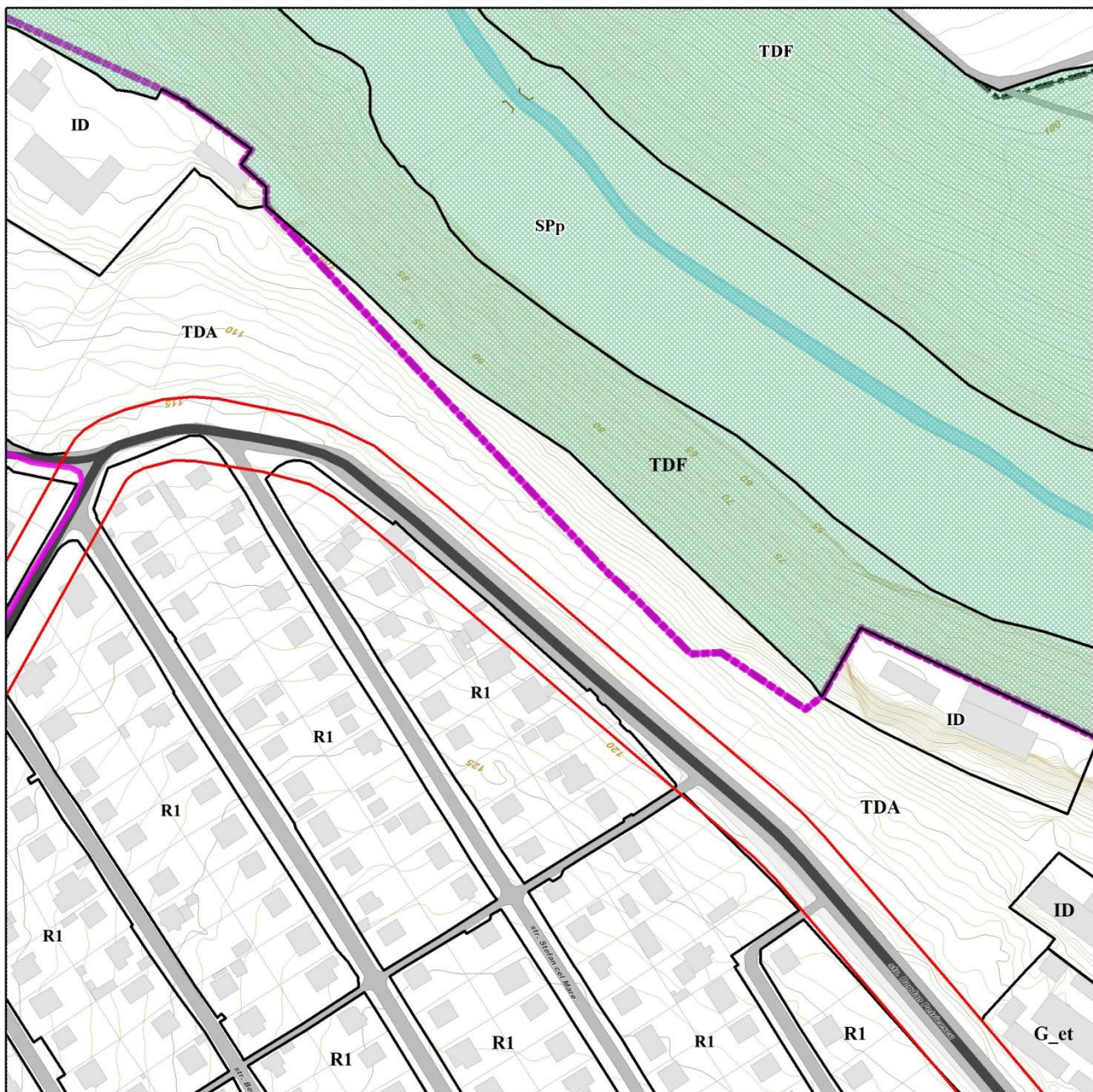
-  HOTAR ADMINISTRATIV or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN EXISTENT or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN PROPUS or. CRICOVA
-  CURS DE APĂ
-  BAZINE ACVATICE
-  LINIA ROSIE
-  ZONĂ FUNCIONALĂ URBANĂ
-  PARCELE CADASTRALE
-  CONSTRUCTII
-  SPATII VERZI
-  SUPRAFETE ACVATICE

Planșa C1



SEMNE CONVENTIONALE

-  HOTAR ADMINISTRATIV or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN EXISTENT or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN PROPOS or. CRICOVA
-  CURS DE APĂ
-  BAZINE ACVATICE
-  LINIA ROSIE
-  ZONĂ FUNCIONALĂ URBANĂ
-  PARCELE CADASTRALE
-  CONSTRUCȚII
-  SPATII VERZI
-  SUPRAFETE ACVATICE



Planșa C2

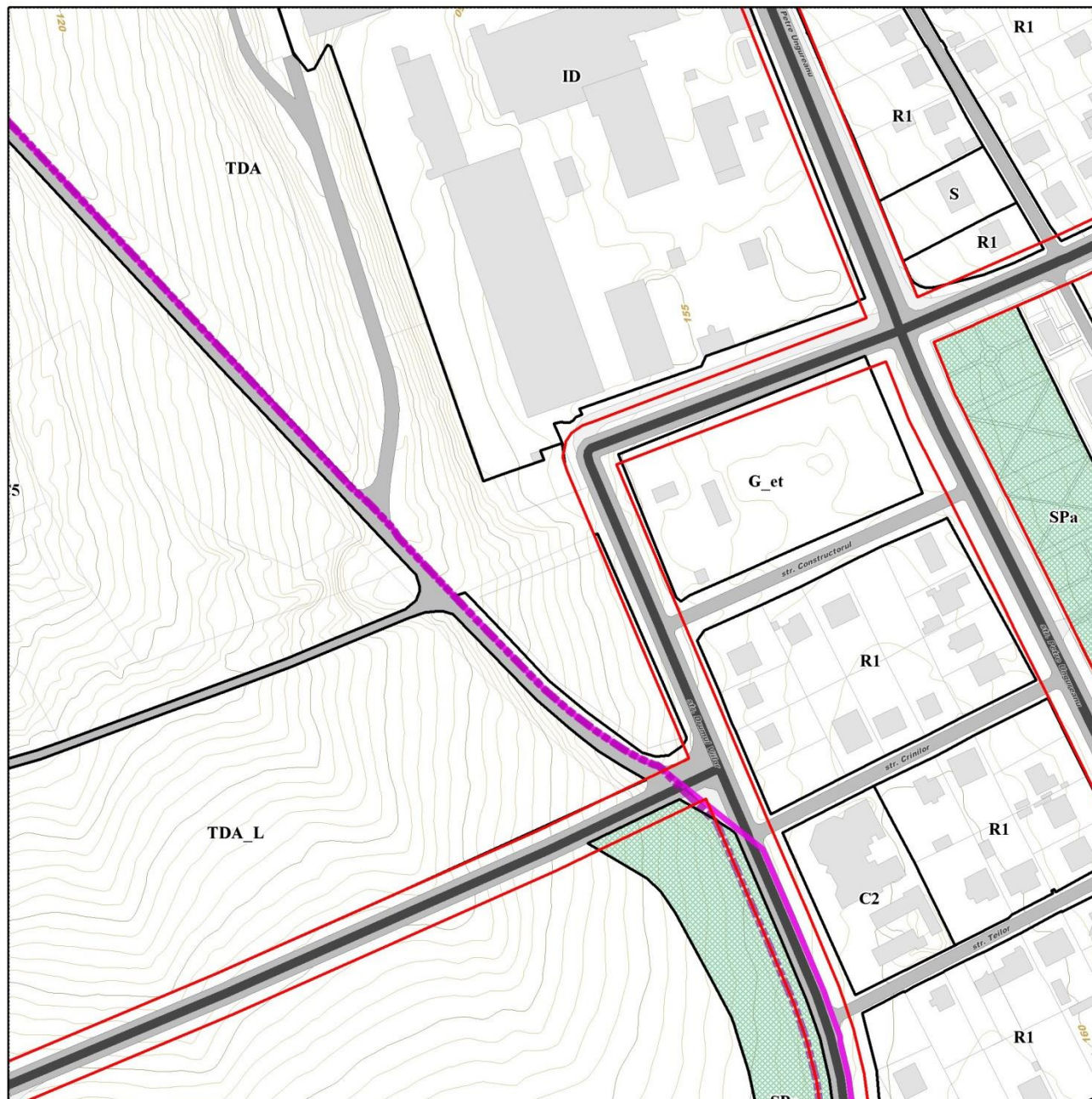
SEMNE CONVENTIONALE

-  HOTAR ADMINISTRATIV or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN EXISTENT or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN PROPOS or. CRICOVA
-  CURS DE APĂ
-  BAZINE ACVATICE
-  LINIA ROSIE
-  ZONĂ FUNCIONALĂ URBANĂ
-  PARCELE CADASTRALE
-  CONSTRUCTII
-  SPATII VERZI
-  SUPRAFETE ACVATICE

Planșa C4



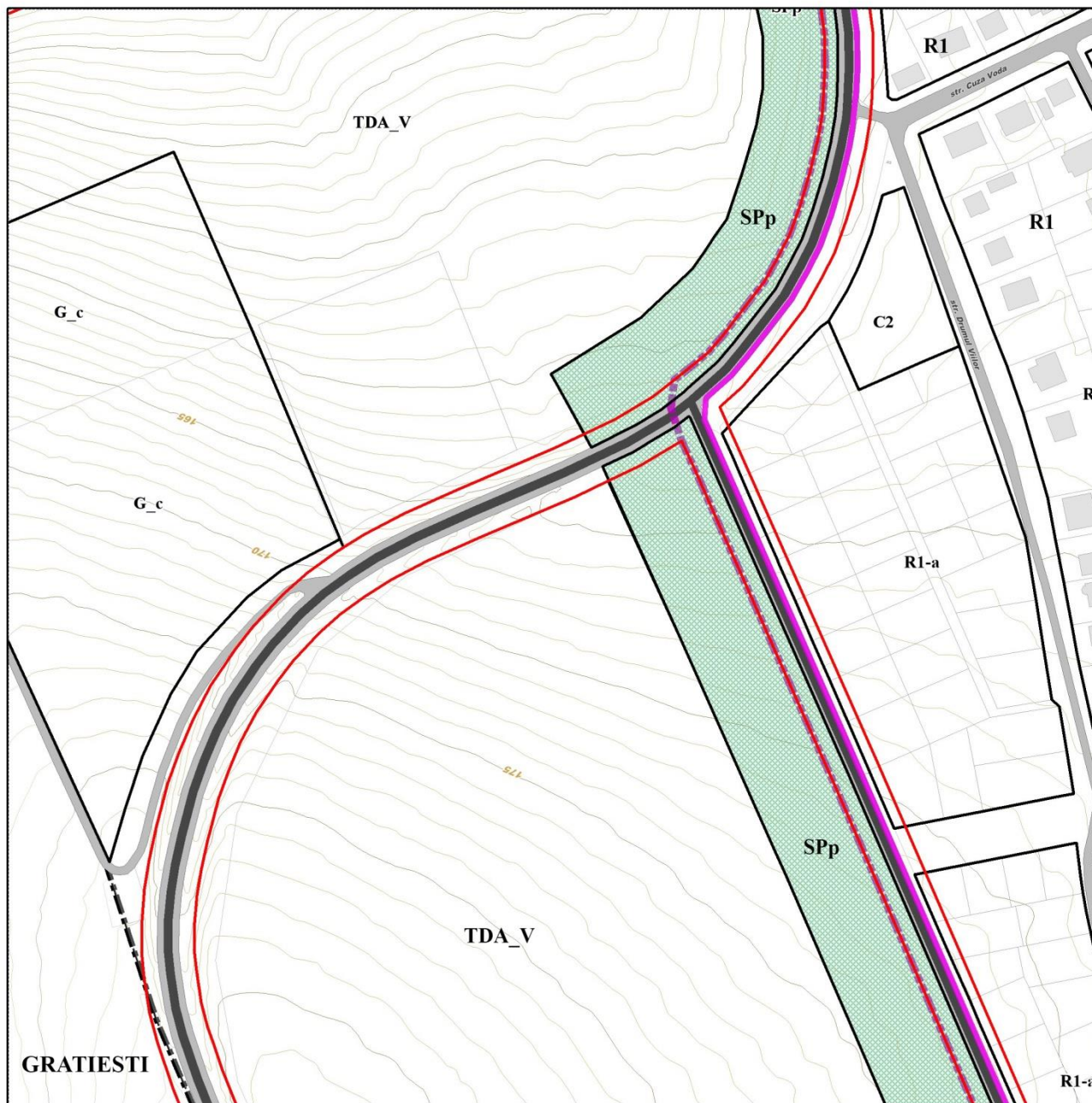
- SEMNE CONVENTIONALE**
- HOTAR ADMINISTRATIV or. CRICOVA
 - LIMITA INTRAVILAN EXISTENT or. CRICOVA
 - LIMITA INTRAVILAN PROPUS or. CRICOVA
 - CURS DE APĂ
 - BAZINE ACVATICE
 - LINIA ROSIE
 - ZONĂ FUNCIONALĂ URBANĂ
 - PARCELE CADASTRALE
 - CONSTRUCTII
 - SPATII VERZI
 - SUPRAFETE ACVATICE



Planșa C5

SEMNE CONVENTIONALE

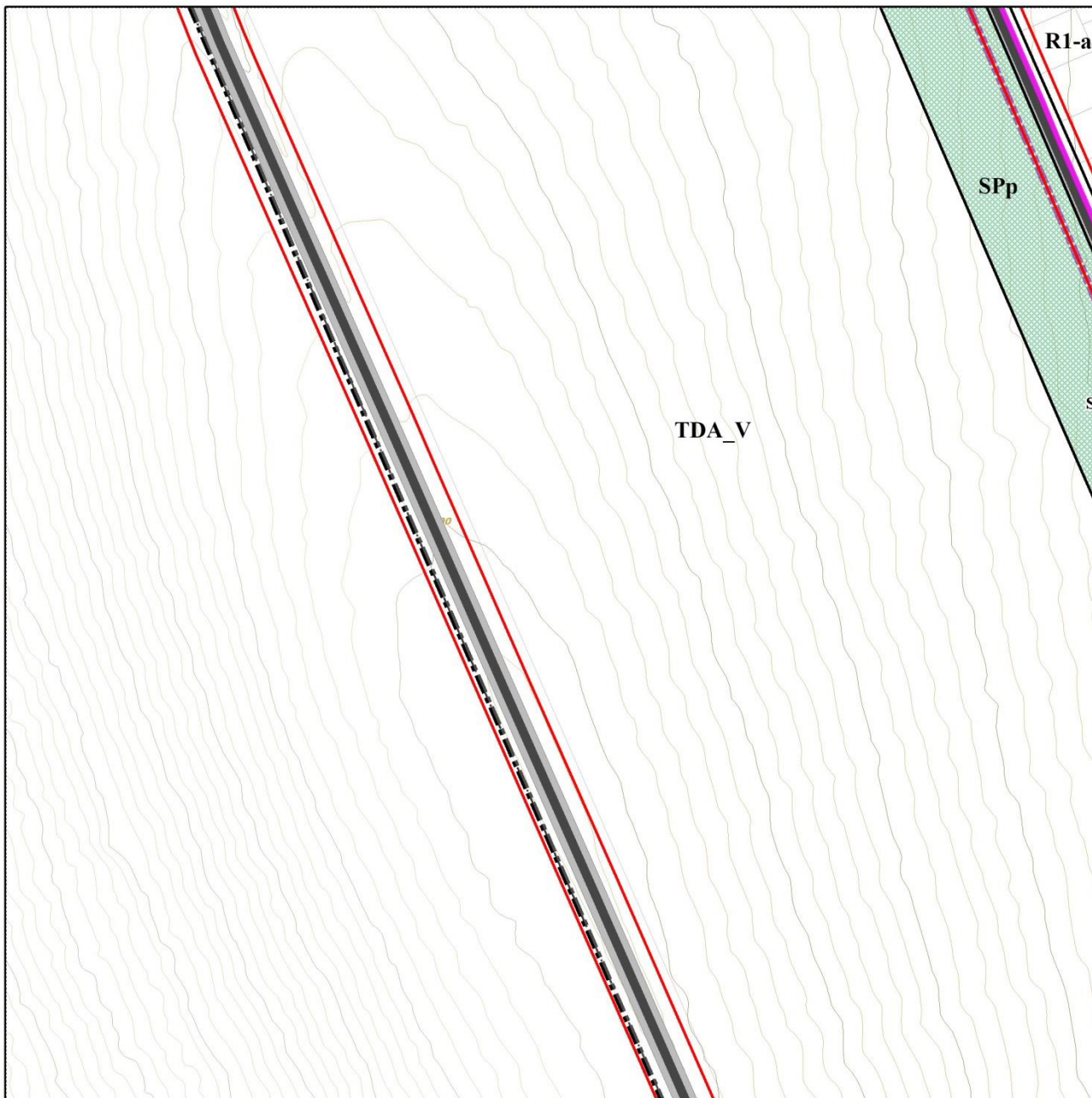
-  HOTAR ADMINISTRATIV or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN EXISTENT or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN PROPUS or. CRICOVA
-  CURS DE APĂ
-  BAZINE ACVATICE
-  LINIA ROSIE
-  ZONĂ FUNCIONALĂ URBANĂ
-  PARCELE CADASTRALE
-  CONSTRUCTII
-  SPATII VERZI
-  SUPRAFETE ACVATICE



Planșa C6












SEMNE CONVENTIONALE

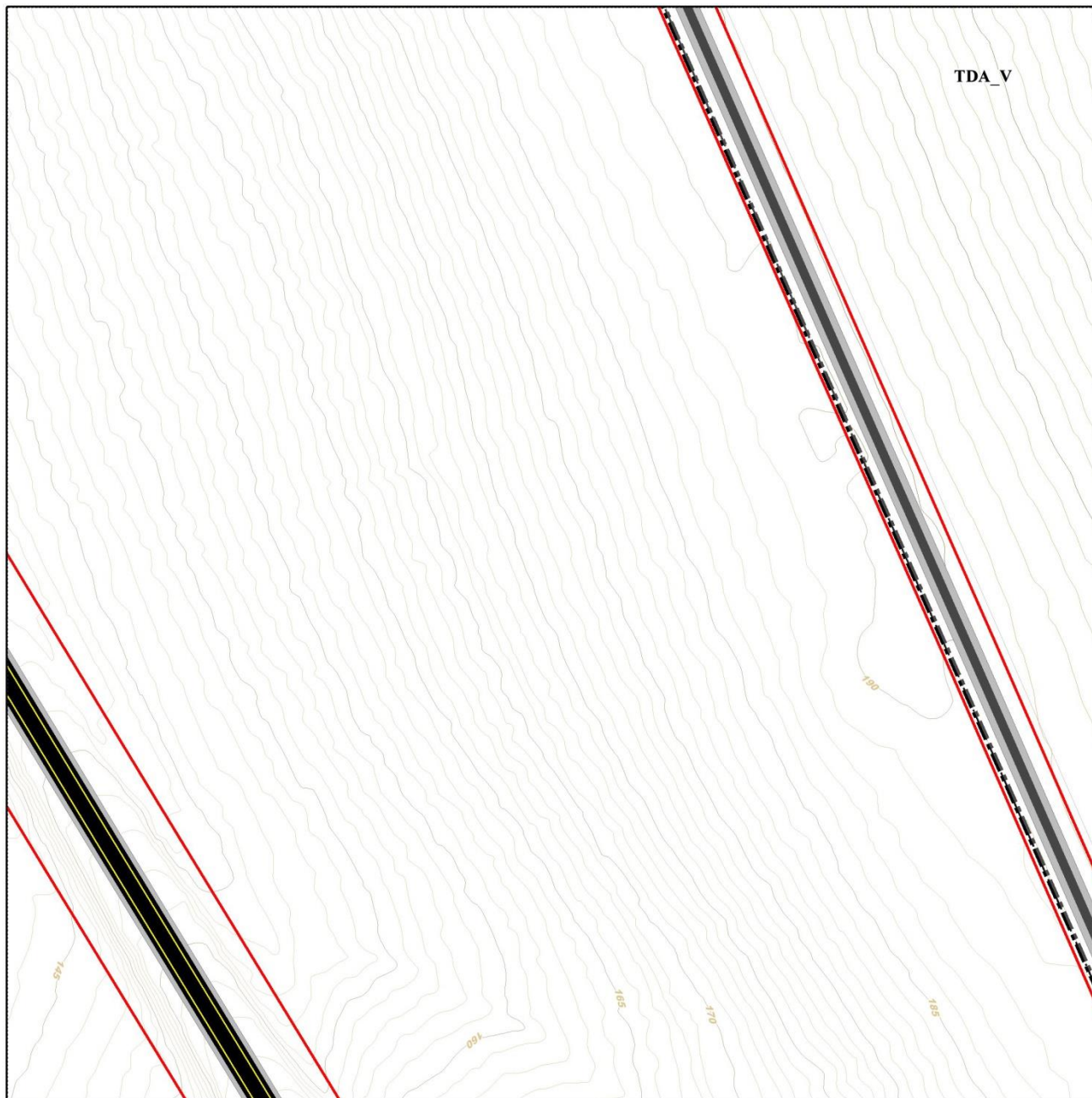
-  HOTAR ADMINISTRATIV or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN EXISTENT or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN PROPUȘ or. CRICOVA
-  CURS DE APĂ
-  BAZINE ACVATICE
-  LINIA ROSIE
-  ZONĂ FUNCIONALĂ URBANĂ
-  PARCELE CADASTRALE
-  CONSTRUCTII
-  SPATII VERZI
-  SUPRAFETE ACVATICE



Planșa C7

SEMNE CONVENTIONALE

-  HOTAR ADMINISTRATIV or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN EXISTENT or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN PROPUȘ or. CRICOVA
-  CURS DE APĂ
-  BAZINE ACVATICE
-  LINIA ROSIE
-  ZONĂ FUNCȚIONALĂ URBANĂ
-  PARCELE CADASTRALE
-  CONSTRUCȚII
-  SPAȚII VERZI
-  SUPRAFETE ACVATICE

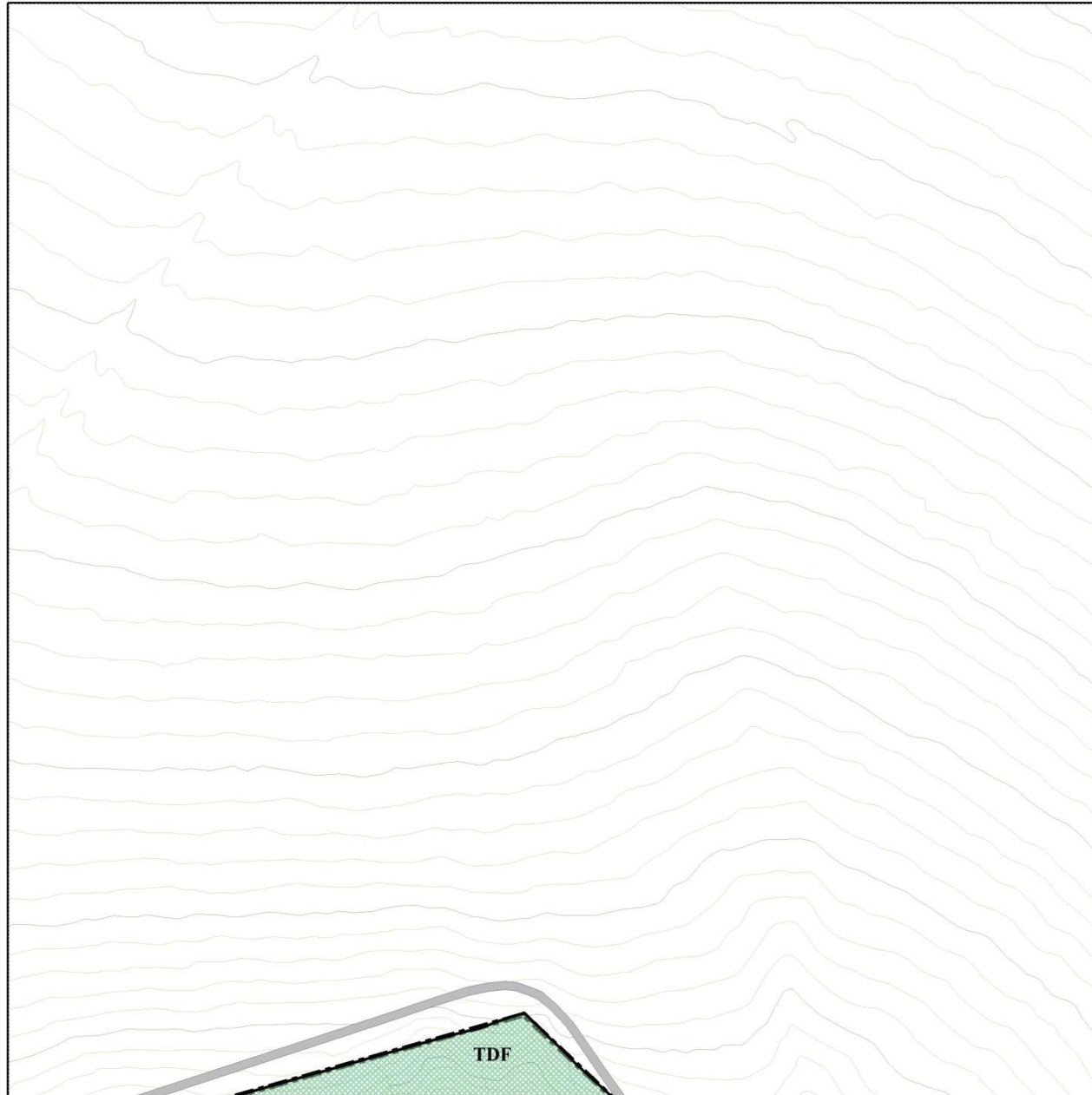


Planșa C8

SEMNE CONVENTIONALE

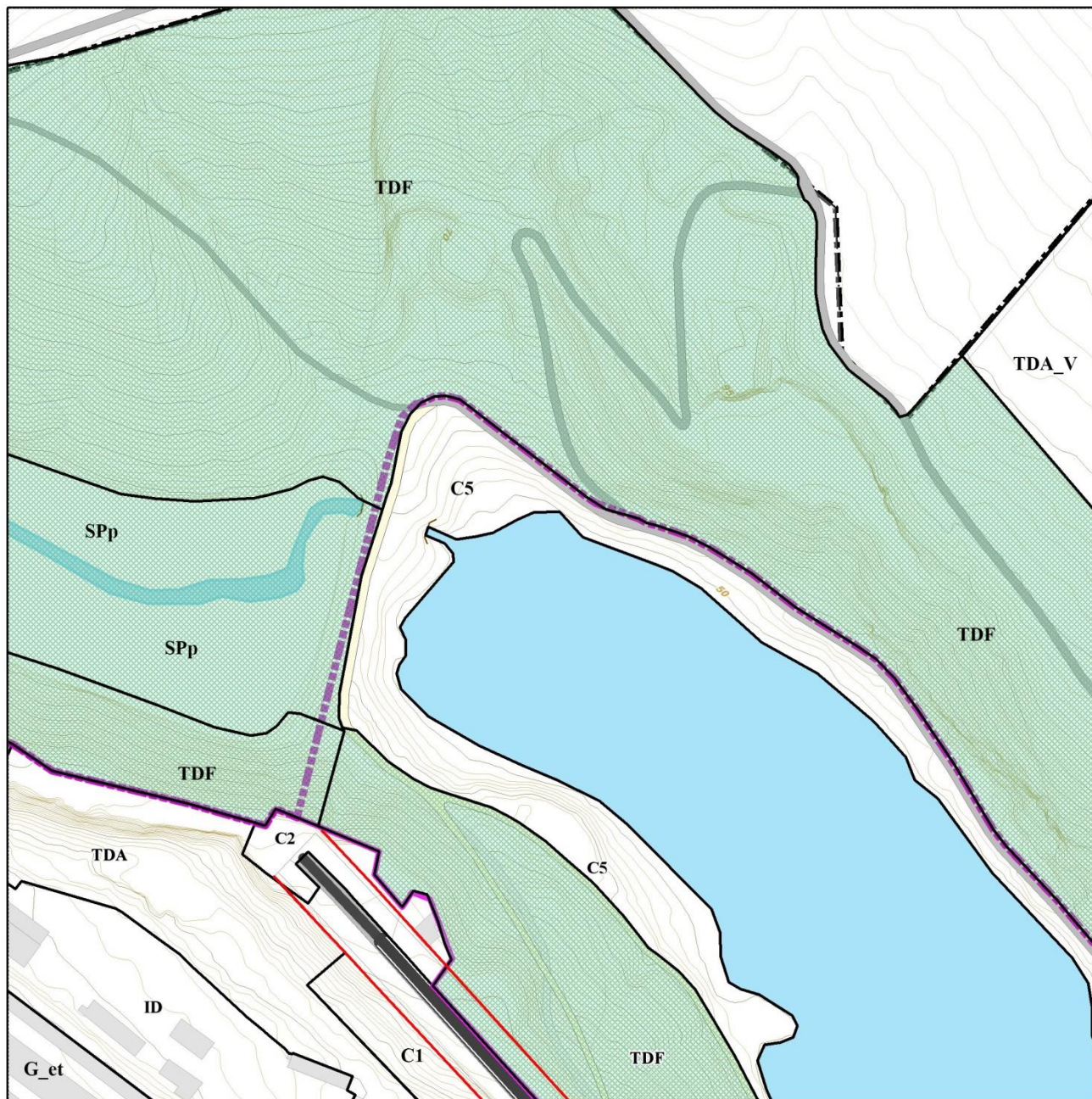
-  HOTAR ADMINISTRATIV or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN EXISTENT or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN PROPUȘ or. CRICOVA
-  CURS DE APĂ
-  BAZINE ACVATICE
-  LINIA ROSIE
-  ZONĂ FUNCIONALĂ URBANĂ
-  PARCELE CADASTRALE
-  CONSTRUCȚII
-  SPAȚII VERZI
-  SUPRAFETE ACVATICE

Planșa D1



SEMNE CONVENTIONALE

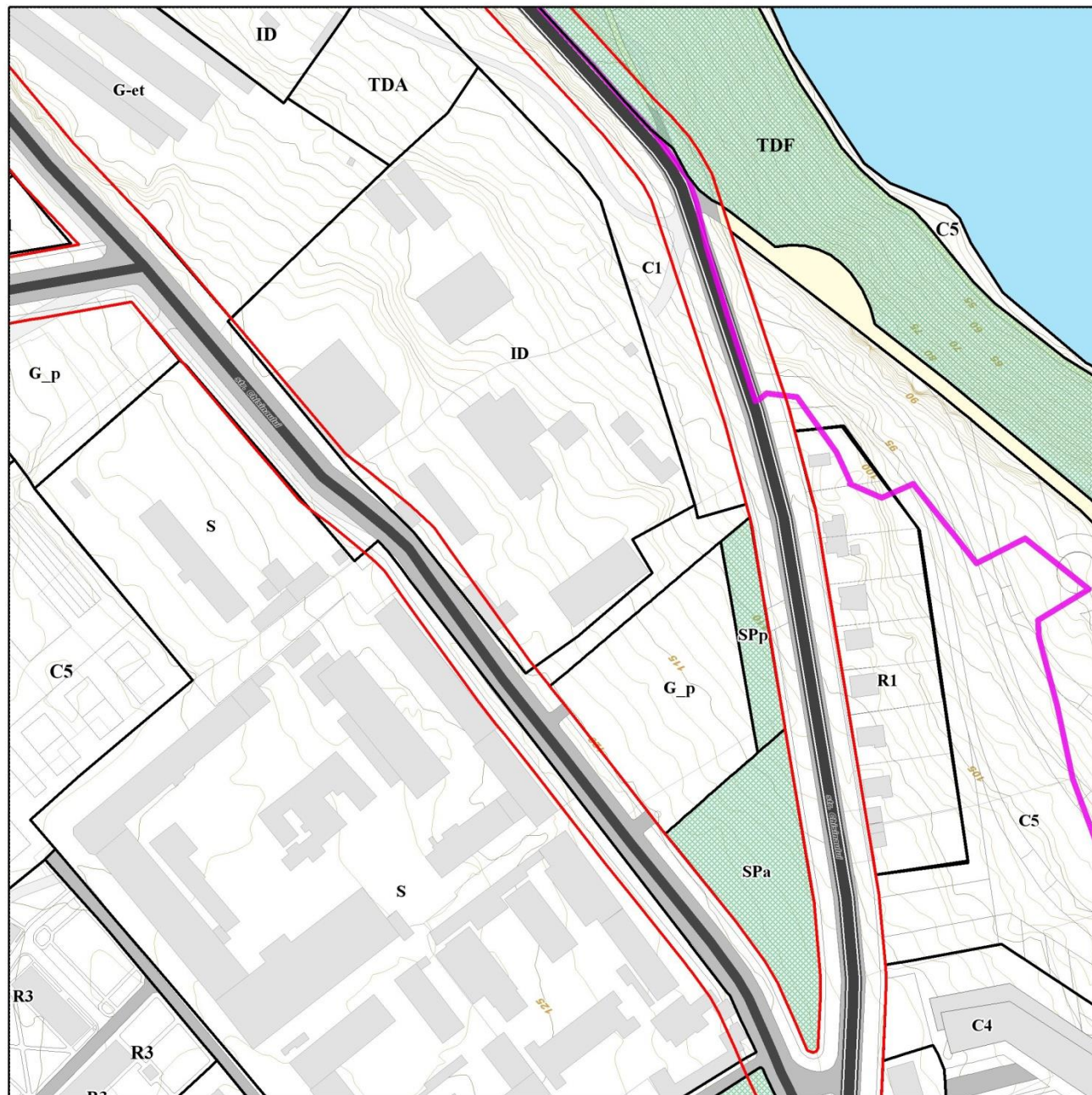
-  HOTAR ADMINISTRATIV or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN EXISTENT or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN PROPUS or. CRICOVA
-  CURS DE APĂ
-  BAZINE ACVATICE
-  LINIA ROSIE
-  ZONĂ FUNCȚIONALĂ URBANĂ
-  PARCELE CADASTRALE
-  CONSTRUCTII
-  SPATII VERZI
-  SUPRAFETE ACVATICE



Planșa D2












SEMNE CONVENTIONALE

-  HOTAR ADMINISTRATIV or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN EXISTENT or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN PROPUȘ or. CRICOVA
-  CURS DE APĂ
-  BAZINE ACVATICE
-  LINIA ROSIE
-  ZONĂ FUNCIONALĂ URBANĂ
-  PARCELE CADASTRALE
-  CONSTRUCTII
-  SPATII VERZI
-  SUPRAFETE ACVATICE



Planșa D3

SEMNE CONVENTIONALE

-  HOTAR ADMINISTRATIV or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN EXISTENT or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN PROPUȘ or. CRICOVA
-  CURS DE APĂ
-  BAZINE ACVATICE
-  LINIA ROSIE
-  ZONĂ FUNCIONALĂ URBANĂ
-  PARCELE CADASTRALE
-  CONSTRUCTII
-  SPATII VERZI
-  SUPRAFETE ACVATICE

Planșa D4





SEMNE CONVENTIONALE

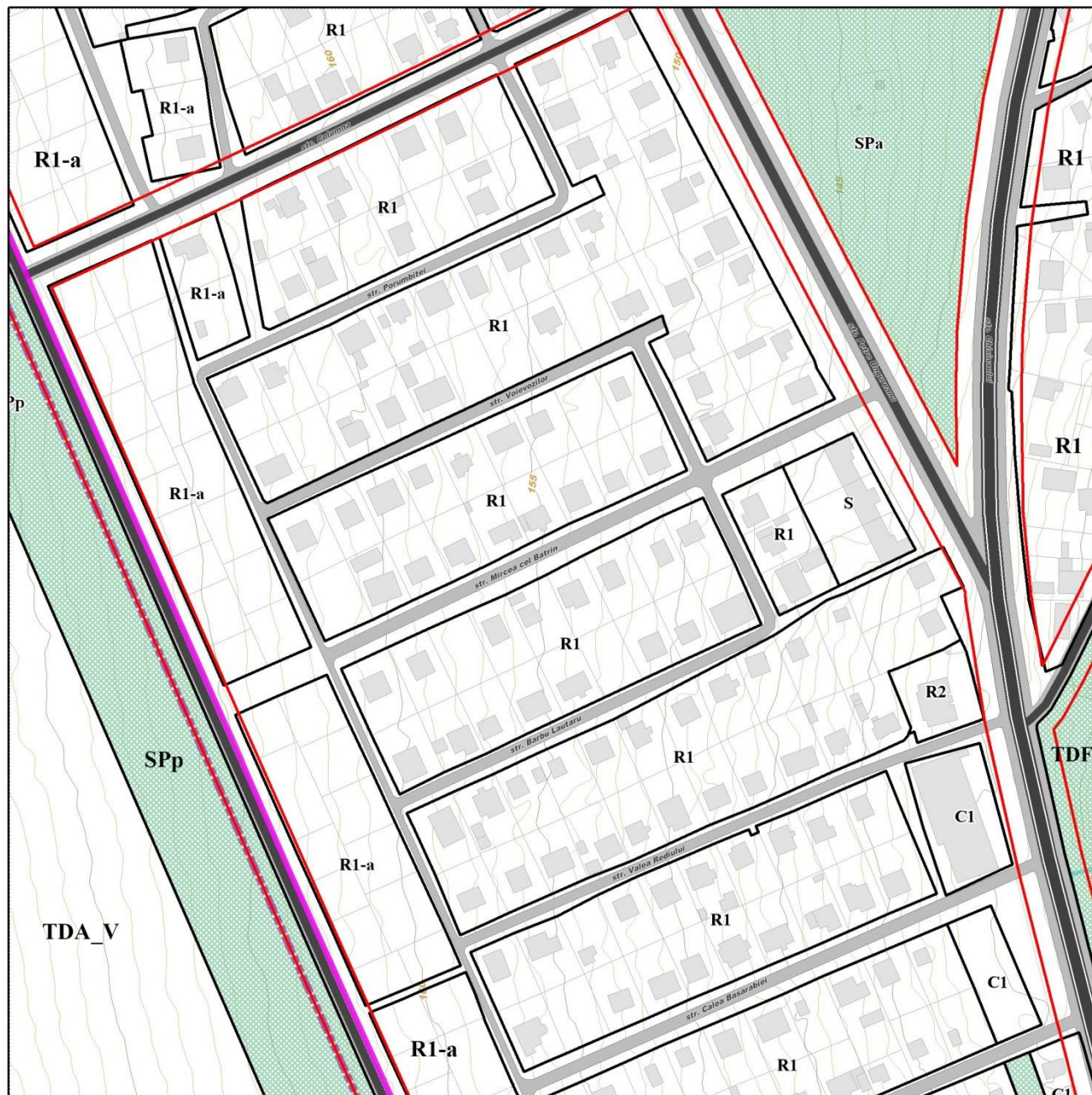
-  HOTAR ADMINISTRATIV or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN EXISTENT or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN PROPUȘ or. CRICOVA
-  CURS DE APĂ
-  BAZINE ACVATICE
-  LINIA ROSIE
-  ZONĂ FUNCIONALĂ URBANĂ
-  PARCELE CADASTRALE
-  CONSTRUCTII
-  SPATII VERZI
-  SUPRAFETE ACVATICE



Planșa D5

SEMNE CONVENTIONALE

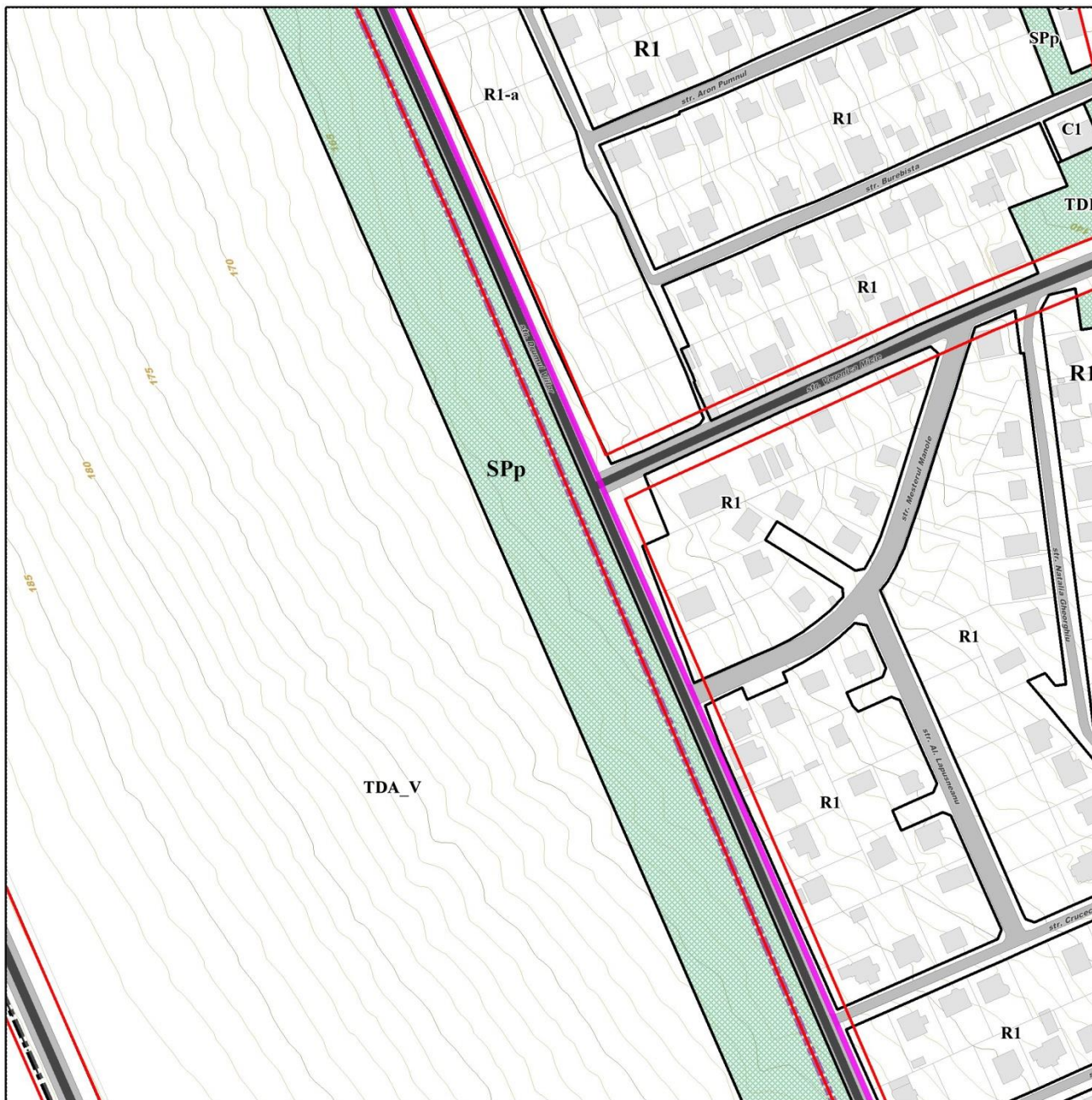
-  HOTAR ADMINISTRATIV or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN EXISTENT or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN PROPUȘ or. CRICOVA
-  CURS DE APĂ
-  BAZINE ACVATICE
-  LINIA ROSIE
-  ZONĂ FUNCIONALĂ URBANĂ
-  PARCELE CADASTRALE
-  CONSTRUCTII
-  SPATII VERZI
-  SUPRAFETE ACVATICE



Planșa D7

SEMNE CONVENTIONALE

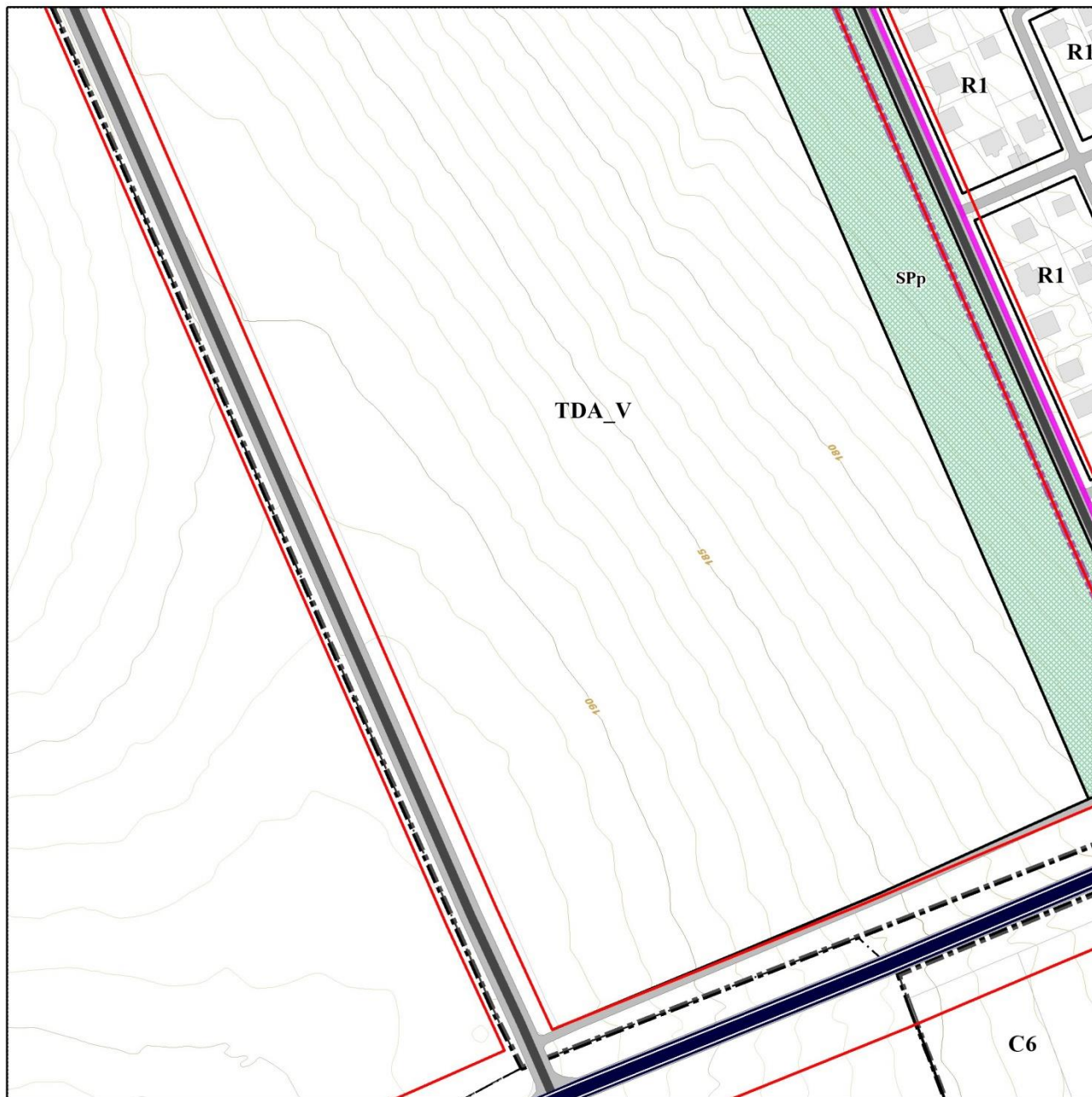
-  HOTAR ADMINISTRATIV or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN EXISTENT or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN PROPOS or. CRICOVA
-  CURS DE APĂ
-  BAZINE ACVATICE
-  LINIA ROSIE
-  ZONĂ FUNCIONALĂ URBANĂ
-  PARCELE CADASTRALE
-  CONSTRUCTII
-  SPATII VERZI
-  SUPRAFETE ACVATICE



Planșa D8

SEMNE CONVENTIONALE

-  HOTAR ADMINISTRATIV or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN EXISTENT or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN PROPUȘ or. CRICOVA
-  CURS DE APĂ
-  BAZINE ACVATICE
-  LINIA ROSIE
-  ZONĂ FUNCȚIONALĂ URBANĂ
-  PARCELE CADASTRALE
-  CONSTRUCȚII
-  SPATII VERZI
-  SUPRAFETE ACVATICE



Planșa D9

SEMNE CONVENTIONALE

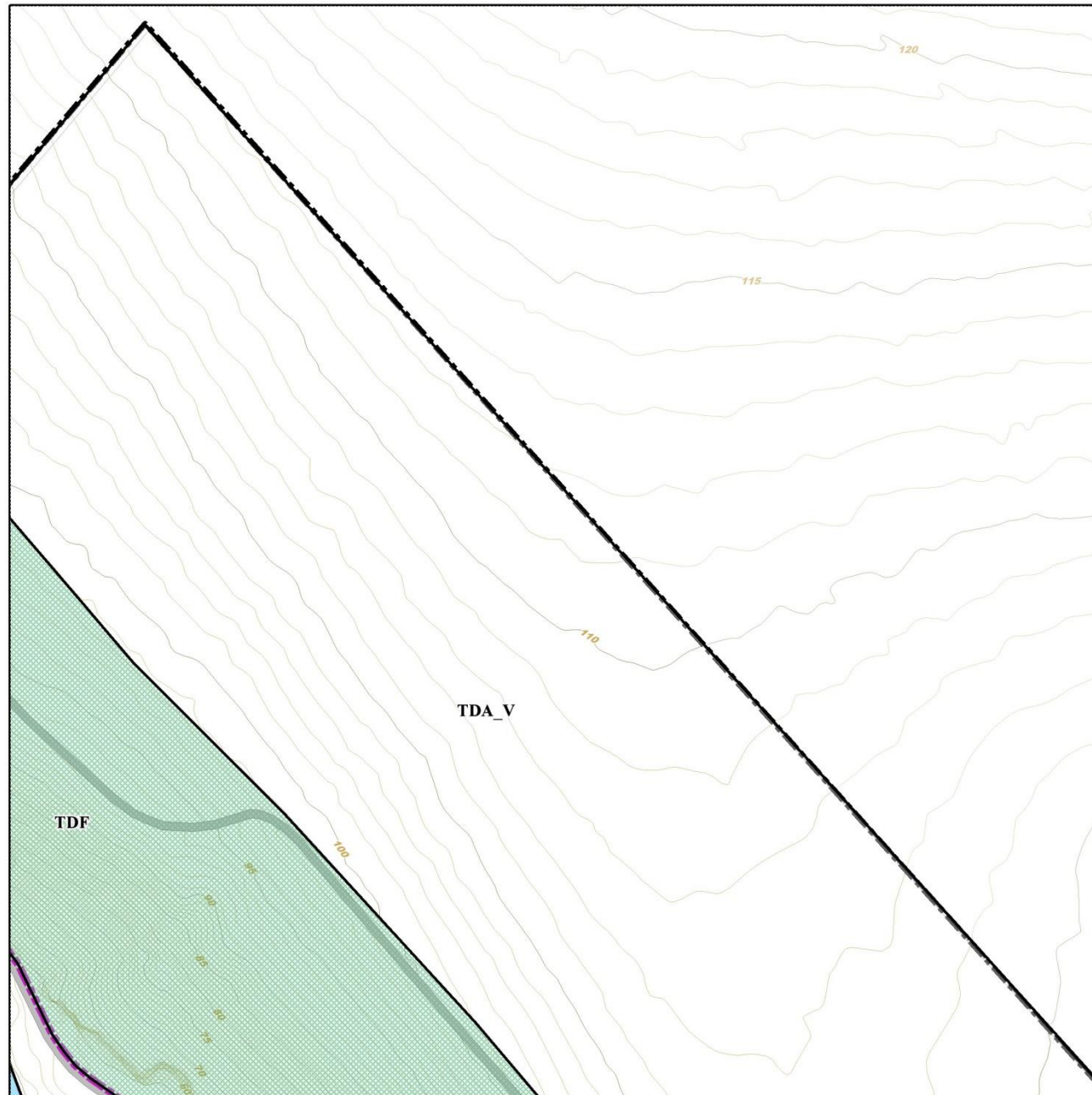
-  HOTAR ADMINISTRATIV or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN EXISTENT or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN PROPUȘ or. CRICOVA
-  CURS DE APĂ
-  BAZINE ACVATICE
-  LINIA ROSIE
-  ZONĂ FUNCIONALĂ URBANĂ
-  PARCELE CADASTRALE
-  CONSTRUCTII
-  SPATII VERZI
-  SUPRAFETE ACVATICE



Planșa D10

SEMNE CONVENTIONALE

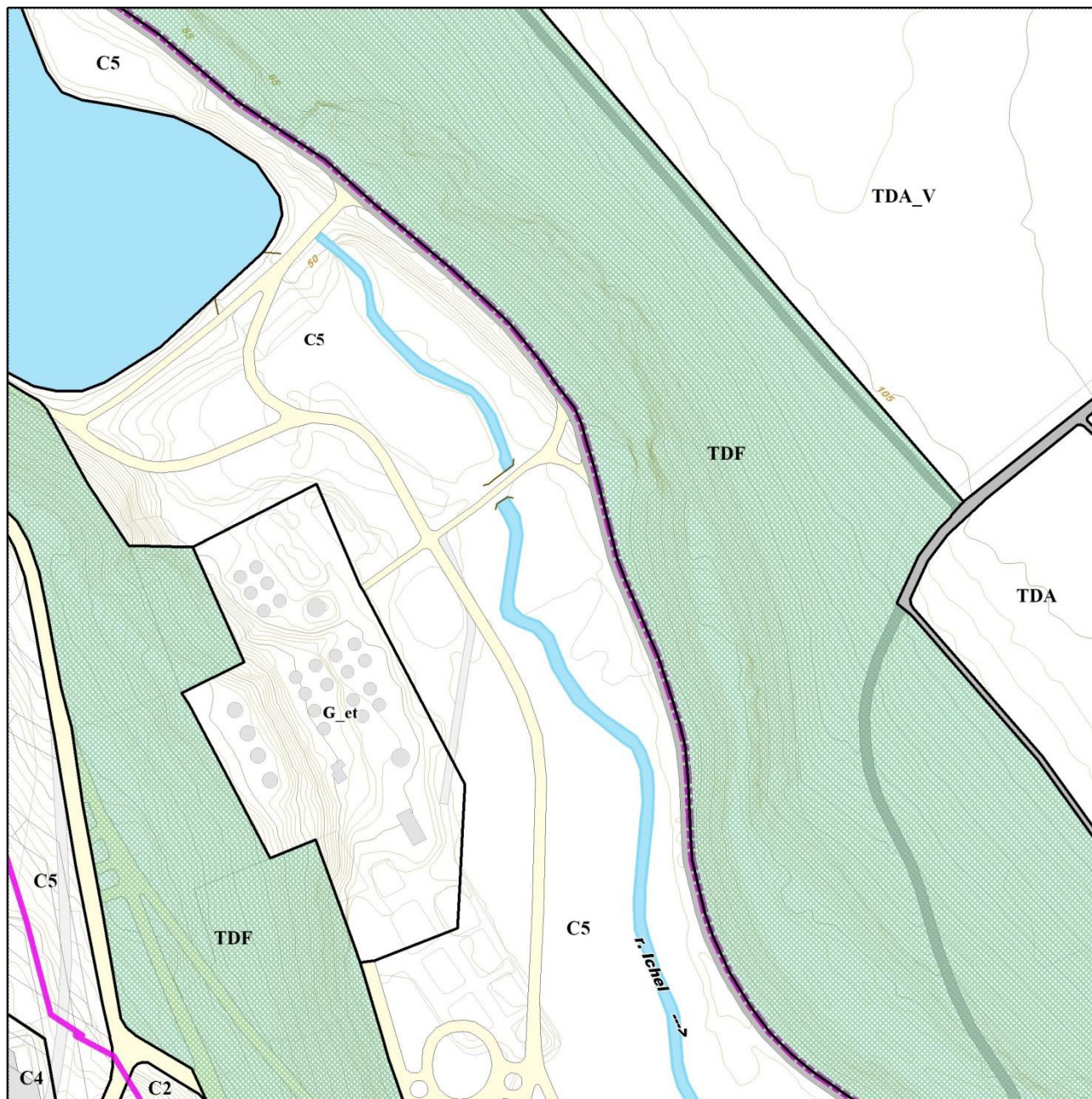
-  HOTAR ADMINISTRATIV or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN EXISTENT or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN PROPUȘ or. CRICOVA
-  CURS DE APĂ
-  BAZINE ACVATICE
-  LINIA ROSIE
-  ZONĂ FUNCIONALĂ URBANĂ
-  PARCELE CADASTRALE
-  CONSTRUCTII
-  SPATII VERZI
-  SUPRAFETE ACVATICE



Planșa E2












SEMNE CONVENTIONALE

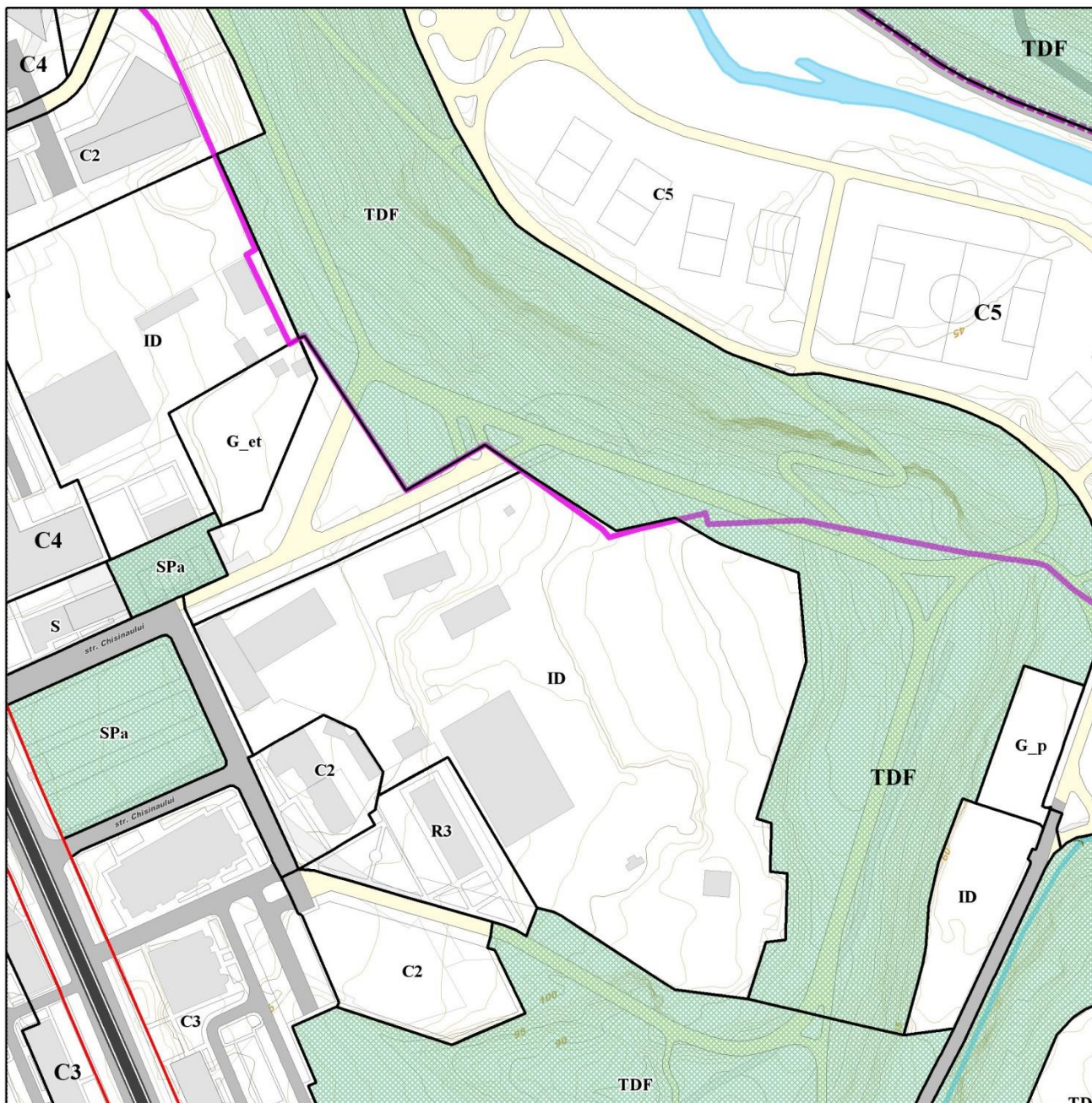
-  HOTAR ADMINISTRATIV or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN EXISTENT or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN PROPUS or. CRICOVA
-  CURS DE APĂ
-  BAZINE ACVATICE
-  LINIA ROSIE
-  ZONĂ FUNCIONALĂ URBANĂ
-  PARCELE CADASTRALE
-  CONSTRUCTII
-  SPATII VERZI
-  SUPRAFETE ACVATICE



Planșa E3

SEMNE CONVENTIONALE

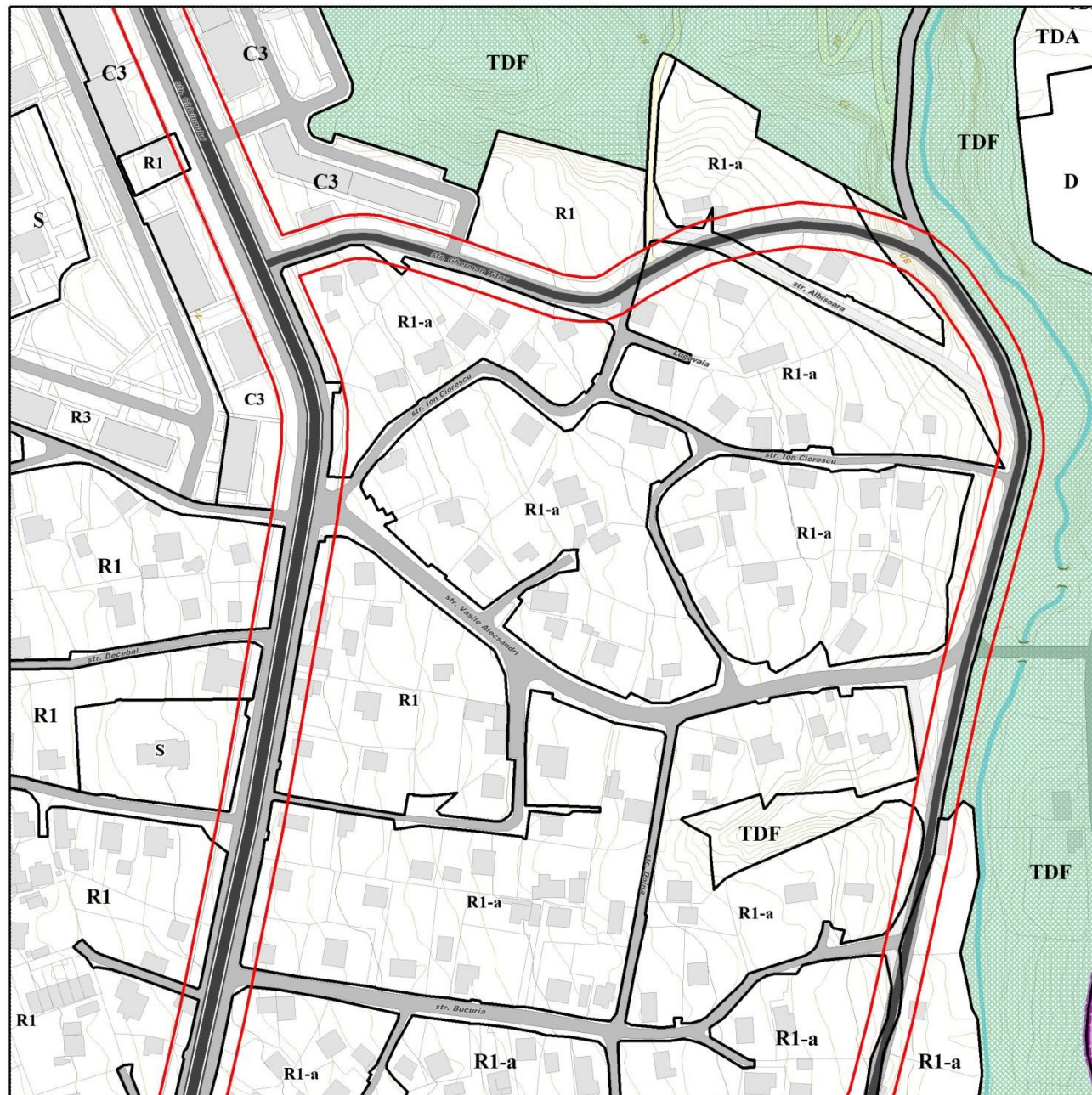
-  HOTAR ADMINISTRATIV or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN EXISTENT or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN PROPUȘ or. CRICOVA
-  CURS DE APĂ
-  BAZINE ACVATICE
-  LINIA ROSIE
-  ZONĂ FUNCIONALĂ URBANĂ
-  PARCELE CADASTRALE
-  CONSTRUCTII
-  SPATII VERZI
-  SUPRAFETE ACVATICE



Planșa E4

SEMNE CONVENTIONALE

-  HOTAR ADMINISTRATIV or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN EXISTENT or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN PROPUS or. CRICOVA
-  CURS DE APĂ
-  BAZINE ACVATICE
-  LINIA ROSIE
-  ZONĂ FUNCIONALĂ URBANĂ
-  PARCELE CADASTRALE
-  CONSTRUCTII
-  SPATII VERZI
-  SUPRAFETE ACVATICE

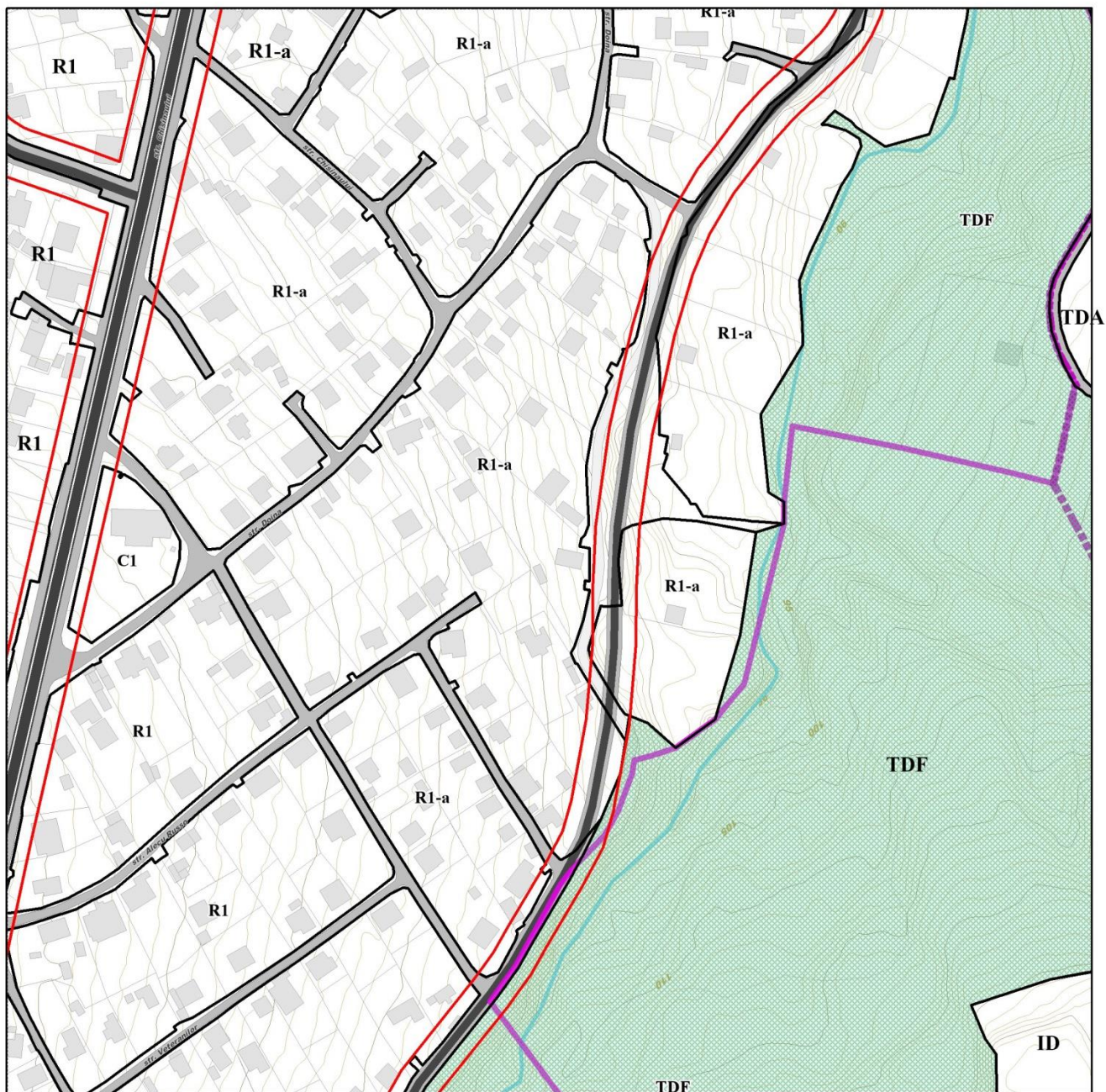


Planșa E5

SEMNE CONVENTIONALE

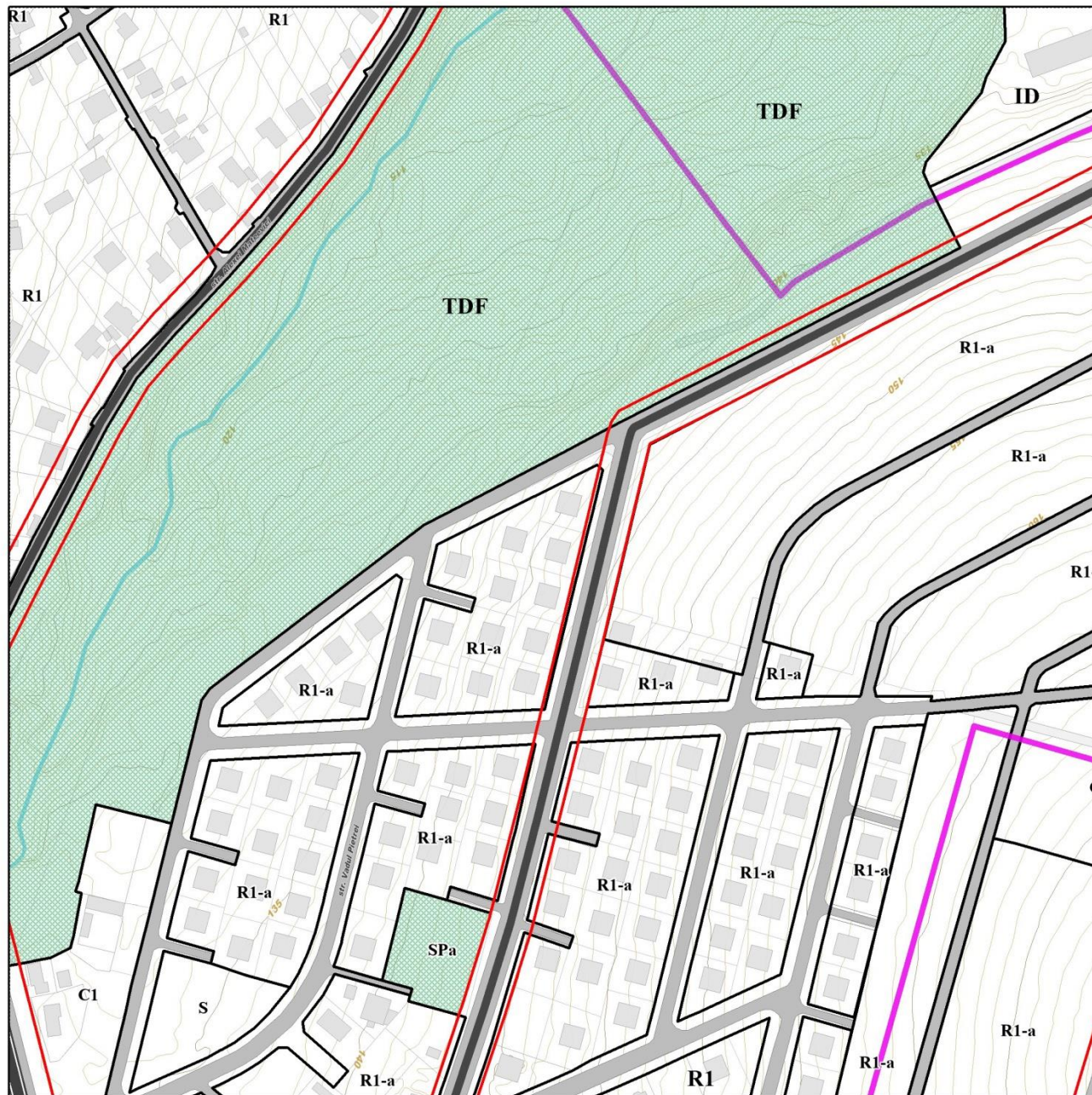
-  HOTAR ADMINISTRATIV or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN EXISTENT or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN PROPUS or. CRICOVA
-  CURS DE APĂ
-  BAZINE ACVATICE
-  LINIA ROSIE
-  ZONĂ FUNCIONALĂ URBANĂ
-  PARCELE CADASTRALE
-  CONSTRUCTII
-  SPATII VERZI
-  SUPRAFETE ACVATICE

Planșa E6



SEMNE CONVENTIONALE

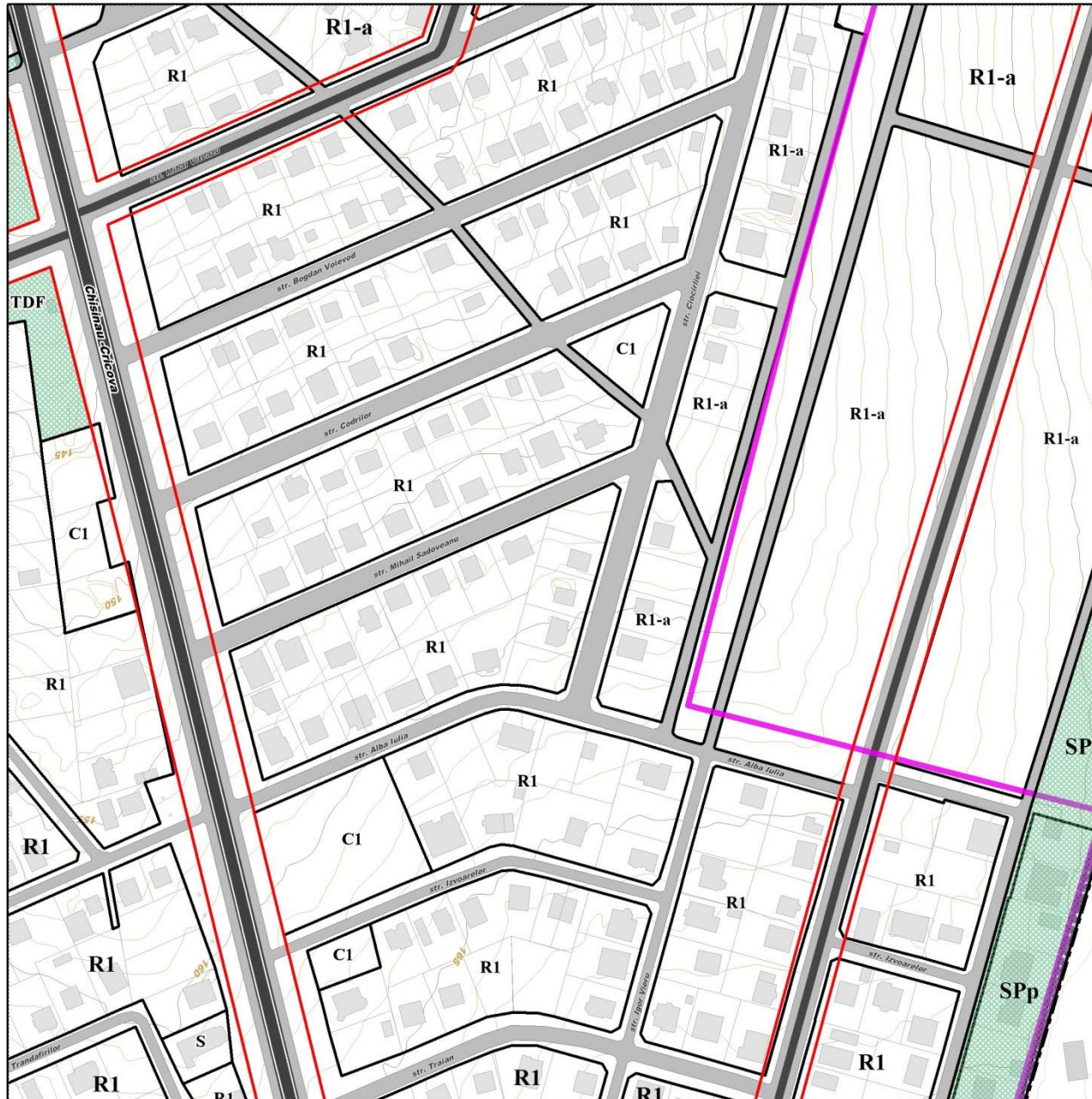
-  HOTAR ADMINISTRATIV or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN EXISTENT or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN PROPUȘ or. CRICOVA
-  CURS DE APĂ
-  BAZINE ACVATICE
-  LINIA ROSIE
-  ZONĂ FUNCIONALĂ URBANĂ
-  PARCELE CADASTRALE
-  CONSTRUCTII
-  SPATII VERZI
-  SUPRAFETE ACVATICE



Planșa E7

SEMNE CONVENTIONALE

-  HOTAR ADMINISTRATIV or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN EXISTENT or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN PROPUȘ or. CRICOVA
-  CURȘ DE APĂ
-  BAZINE ACVATICE
-  LINIA ROSIE
-  ZONĂ FUNCIONALĂ URBANĂ
-  PARCELE CADASTRALE
-  CONSTRUCTII
-  SPATII VERZI
-  SUPRAFETE ACVATICE

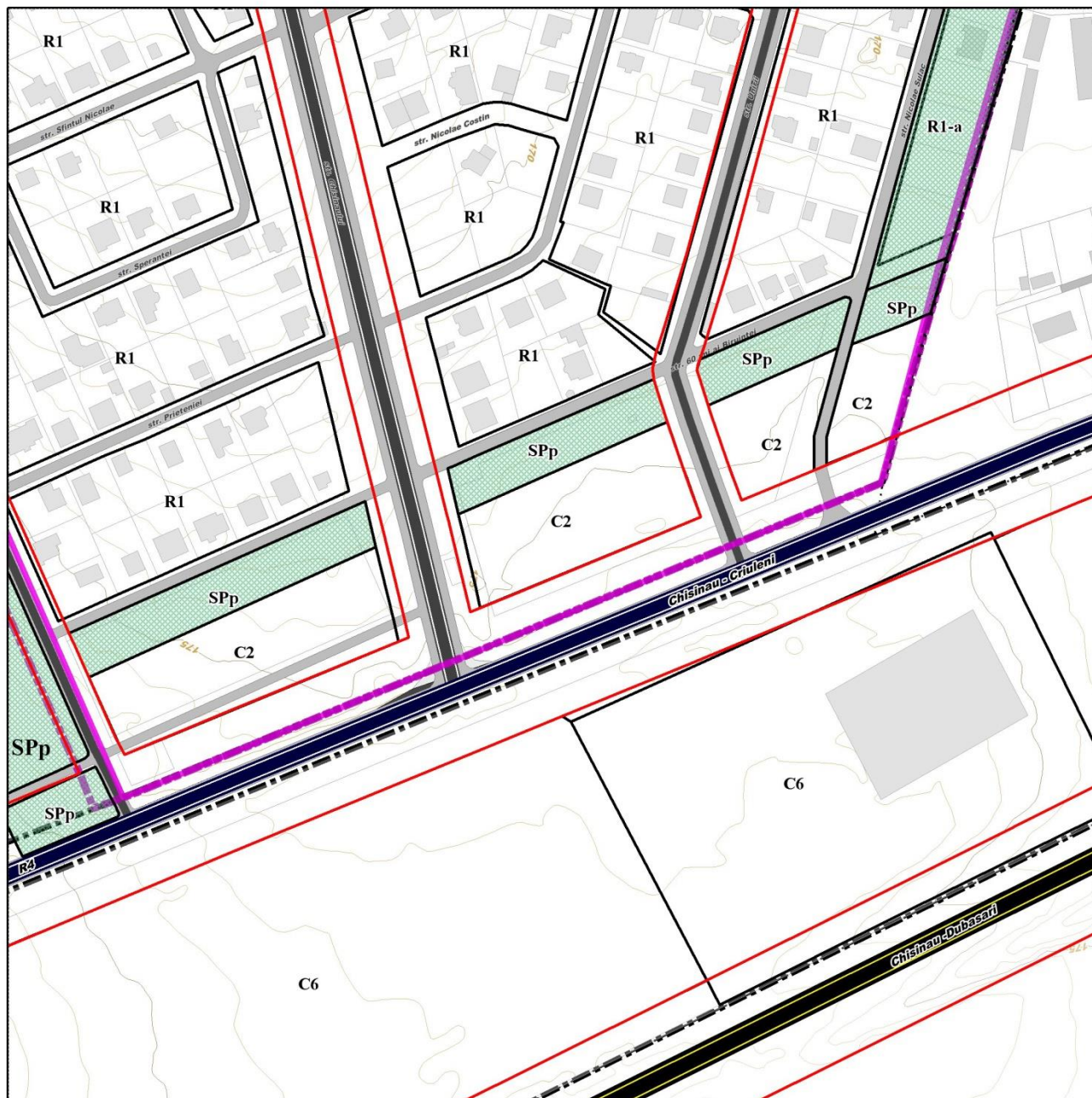


Planșa E8

SEMNE CONVENTIONALE

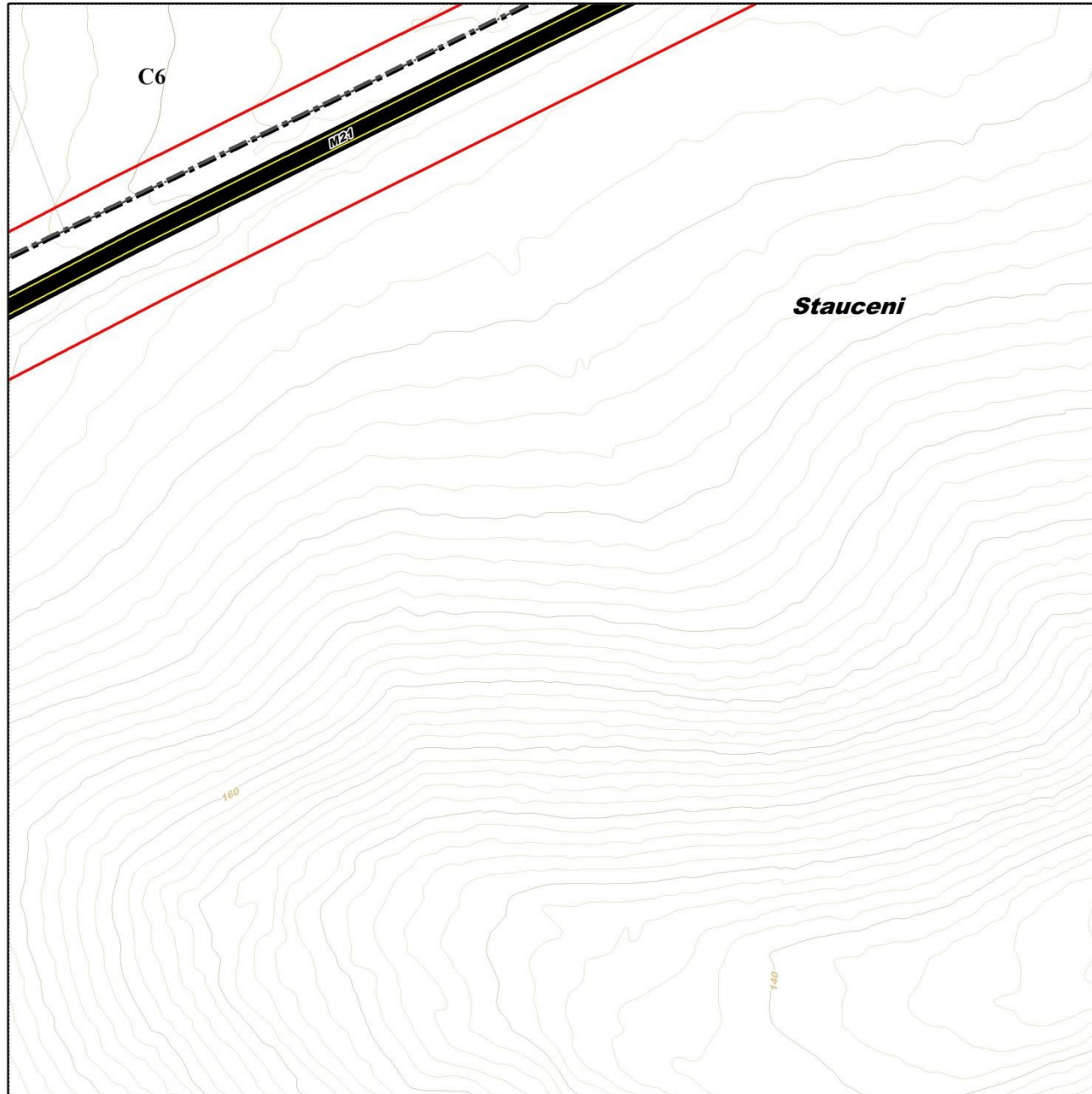
-  HOTAR ADMINISTRATIV or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN EXISTENT or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN PROPUȘ or. CRICOVA
-  CURS DE APĂ
-  BAZINE ACVATICE
-  LINIA ROSIE
-  ZONĂ FUNCIONALĂ URBANĂ
-  PARCELE CADASTRALE
-  CONSTRUCTII
-  SPATII VERZI
-  SUPRAFETE ACVATICE

Planșa E9



SEMNE CONVENTIONALE

-  HOTAR ADMINISTRATIV or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN EXISTENT or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN PROPOS or. CRICOVA
-  CURS DE APĂ
-  BAZINE ACVATICE
-  LINIA ROSIE
-  ZONĂ FUNCIONALĂ URBANĂ
-  PARCELE CADASTRALE
-  CONSTRUCTII
-  SPATII VERZI
-  SUPRAFETE ACVATICE

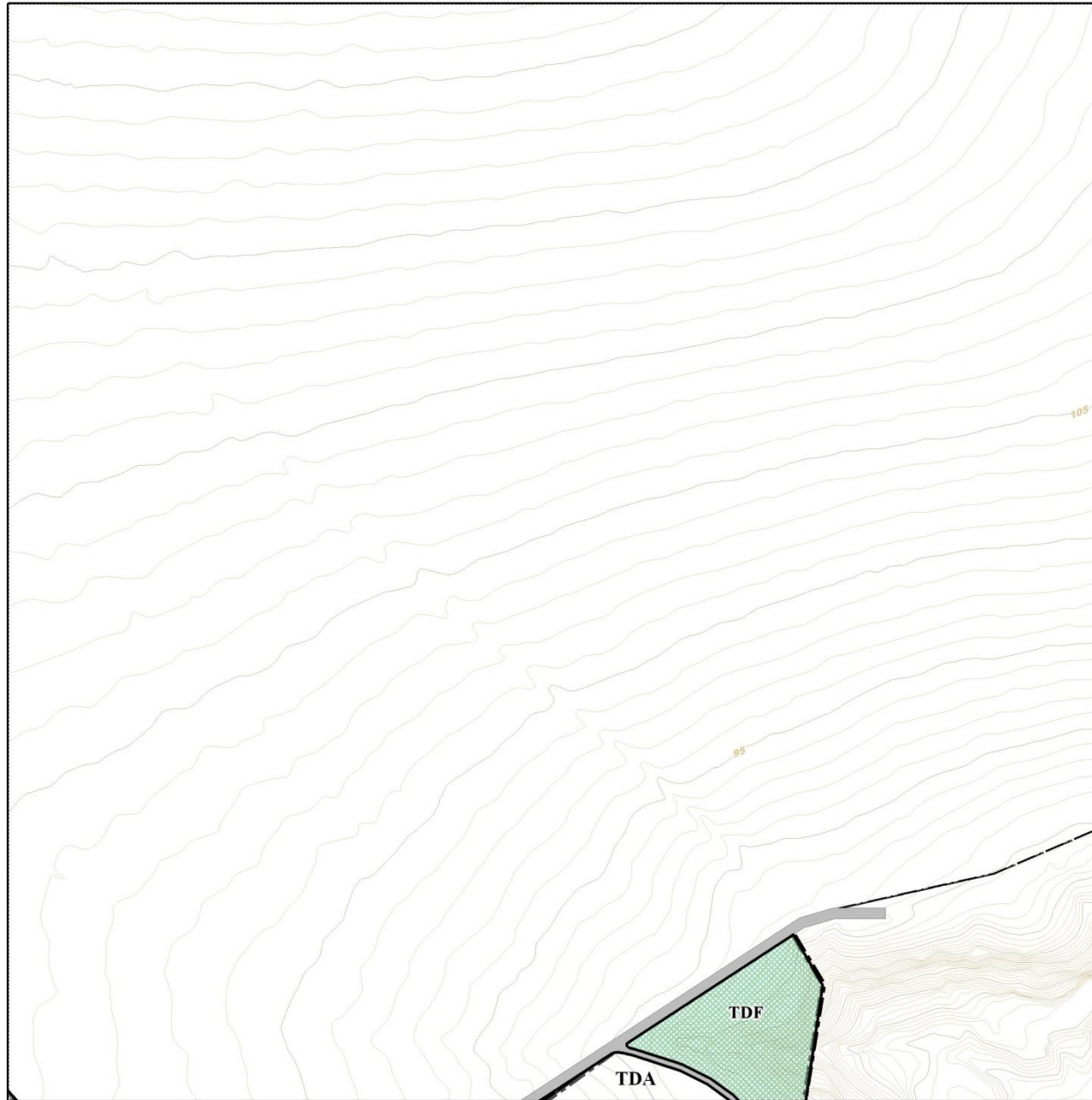


Planșa E10

SEMNE CONVENTIONALE

-  HOTAR ADMINISTRATIV or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN EXISTENT or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN PROPUȘ or. CRICOVA
-  CURS DE APĂ
-  BAZINE ACVATICE
-  LINIA ROSIE
-  ZONĂ FUNCȚIONALĂ URBANĂ
-  PARCELE CADASTRALE
-  CONSTRUCTII
-  SPATII VERZI
-  SUPRAFETE ACVATICE

Planșa F2



SEMNE CONVENTIONALE

-  HOTAR ADMINISTRATIV or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN EXISTENT or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN PROPUS or. CRICOVA
-  CURS DE APĂ
-  BAZINE ACVATICE
-  LINIA ROSIE
-  ZONĂ FUNCIONALĂ URBANĂ
-  PARCELE CADASTRALE
-  CONSTRUCTII
-  SPATII VERZI
-  SUPRAFETE ACVATICE

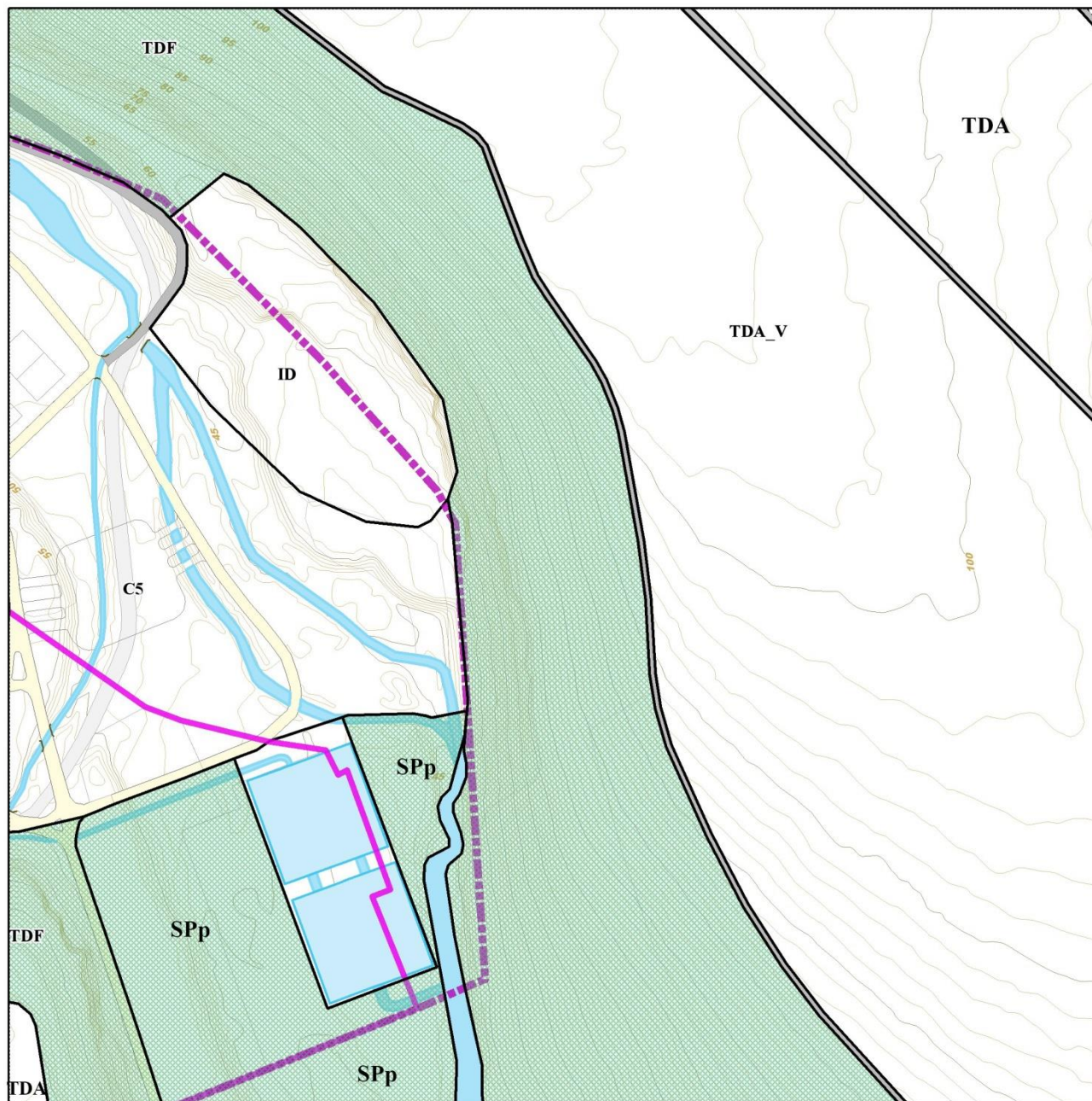


Planșa F3

SEMNE CONVENTIONALE

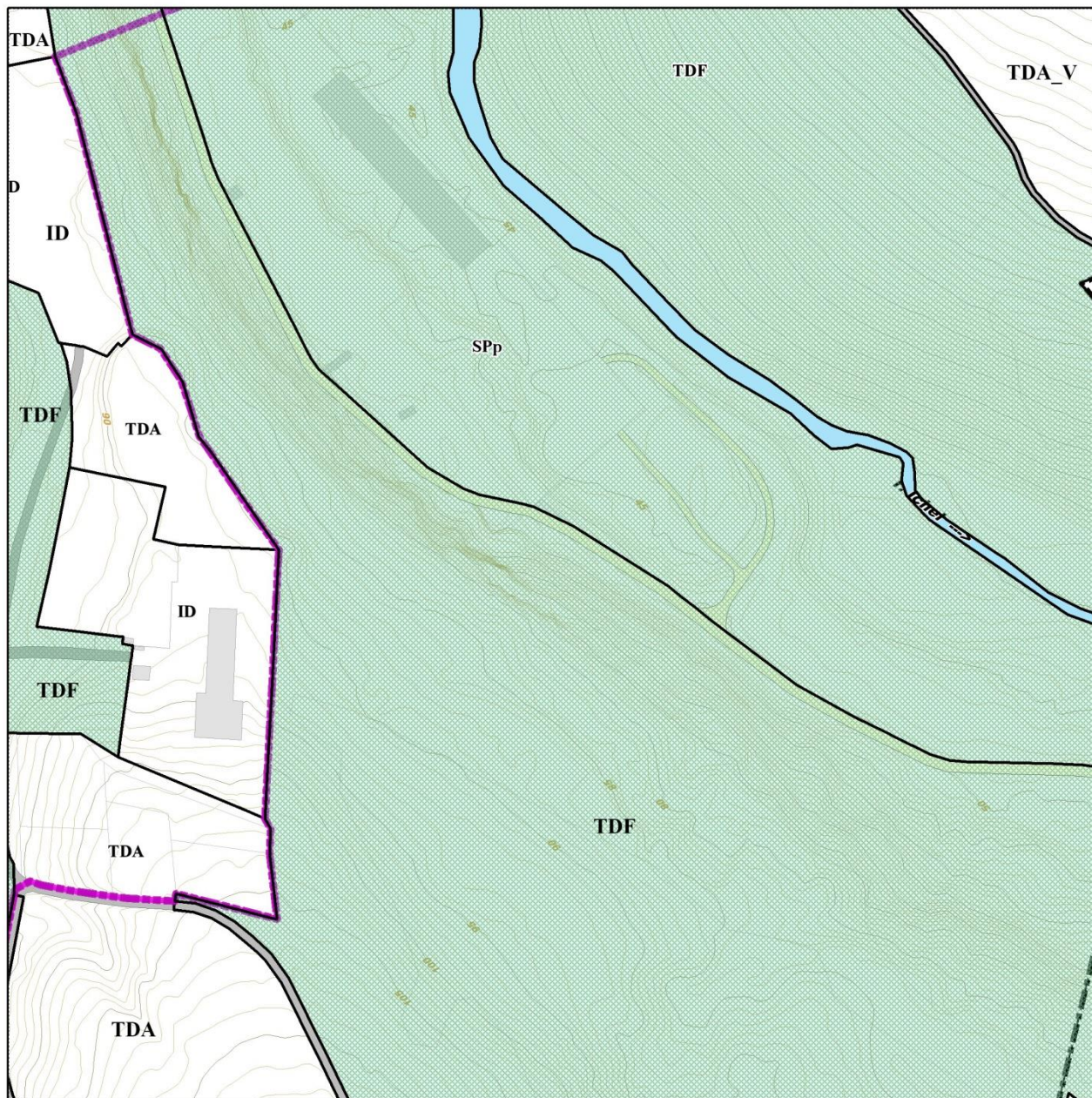
-  HOTAR ADMINISTRATIV or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN EXISTENT or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN PROPUȘ or. CRICOVA
-  CURȘ DE APĂ
-  BAZINE ACVATICE
-  LINIA ROSIE
-  ZONĂ FUNCIONALĂ URBANĂ
-  PARCELE CADASTRALE
-  CONSTRUCȚII
-  SPATII VERZI
-  SUPRAFETE ACVATICE

Planșa F4



SEMNE CONVENTIONALE

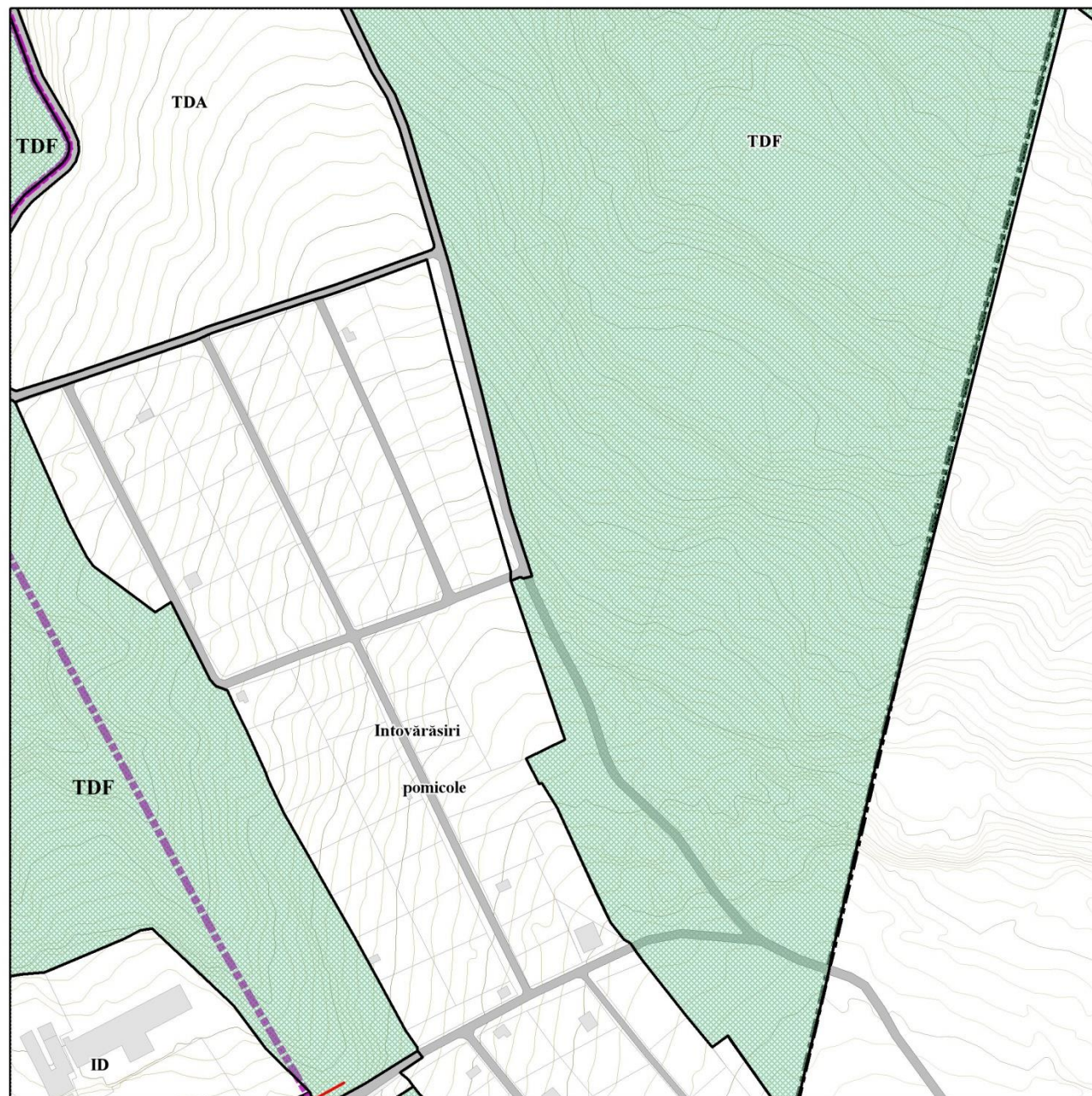
- HOTAR ADMINISTRATIV or. CRICOVA
- LIMITA INTRAVILAN EXISTENT or. CRICOVA
- LIMITA INTRAVILAN PROPUȘ or. CRICOVA
- CURS DE APĂ
- BAZINE ACVATICE
- LINIA ROSIE
- ZONĂ FUNCIONALĂ URBANĂ
- PARCELE CADASTRALE
- CONSTRUCȚII
- SPATII VERZI
- SUPRAFETE ACVATICE



Planșa F5












SEMNE CONVENTIONALE

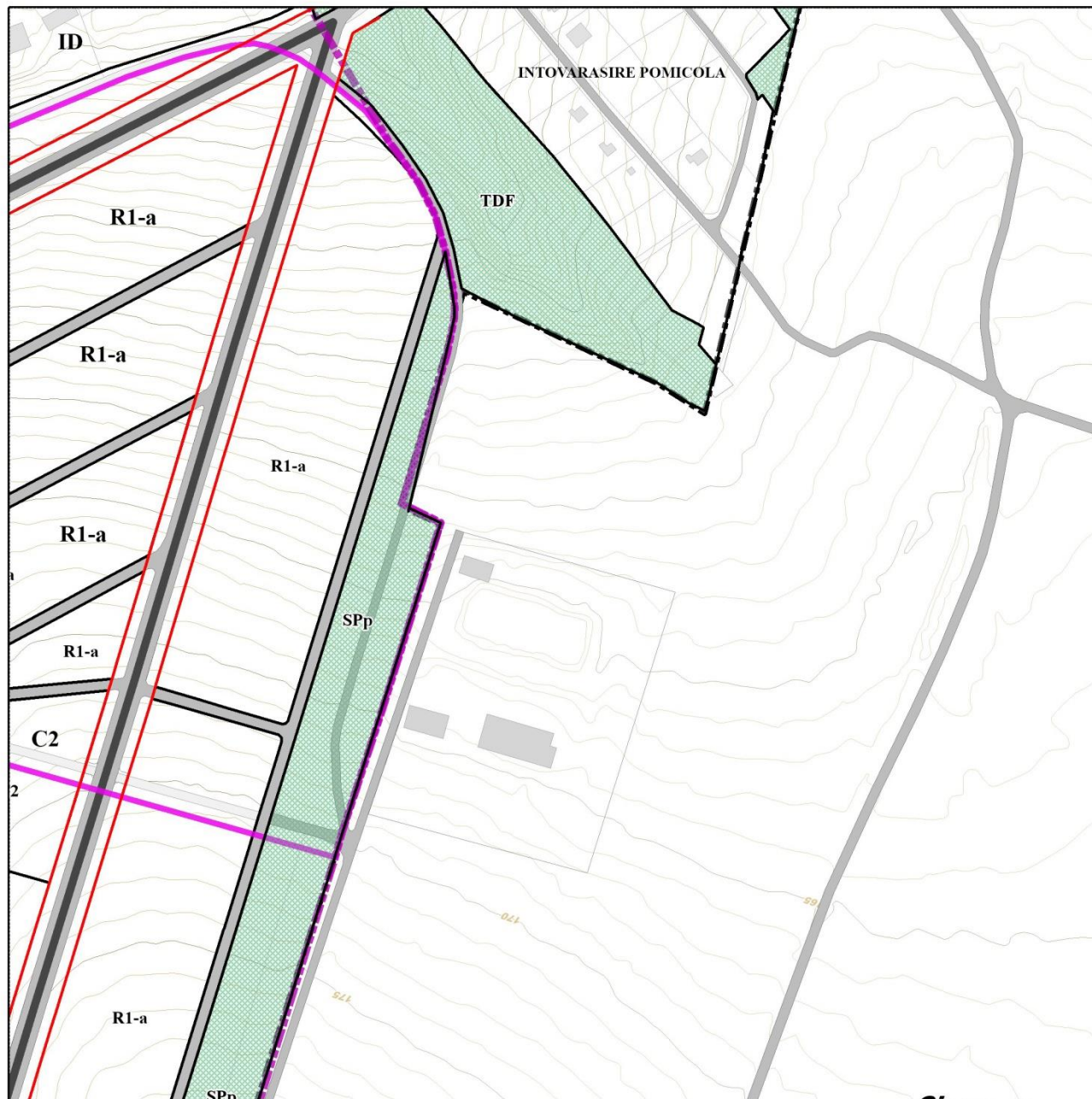
-  HOTAR ADMINISTRATIV or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN EXISTENT or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN PROPUȘ or. CRICOVA
-  CURS DE APĂ
-  BAZINE ACVATICE
-  LINIA ROSIE
-  ZONĂ FUNCIONALĂ URBANĂ
-  PARCELE CADASTRALE
-  CONSTRUCTII
-  SPATII VERZI
-  SUPRAFETE ACVATICE



Planșa F6












SEMNE CONVENTIONALE

-  HOTAR ADMINISTRATIV or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN EXISTENT or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN PROPUS or. CRICOVA
-  CURS DE APĂ
-  BAZINE ACVATICE
-  LINIA ROSIE
-  ZONĂ FUNCționalĂ URBANĂ
-  PARCELE CADASTRALE
-  CONSTRUCTII
-  SPATII VERZI
-  SUPRAFETE ACVATICE



Planșa F7

SEMNE CONVENTIONALE

-  HOTAR ADMINISTRATIV or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN EXISTENT or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN PROPUS or. CRICOVA
-  CURS DE APĂ
-  BAZINE ACVATICE
-  LINIA ROSIE
-  ZONĂ FUNCIONALĂ URBANĂ
-  PARCELE CADASTRALE
-  CONSTRUCTII
-  SPATII VERZI
-  SUPRAFETE ACVATICE

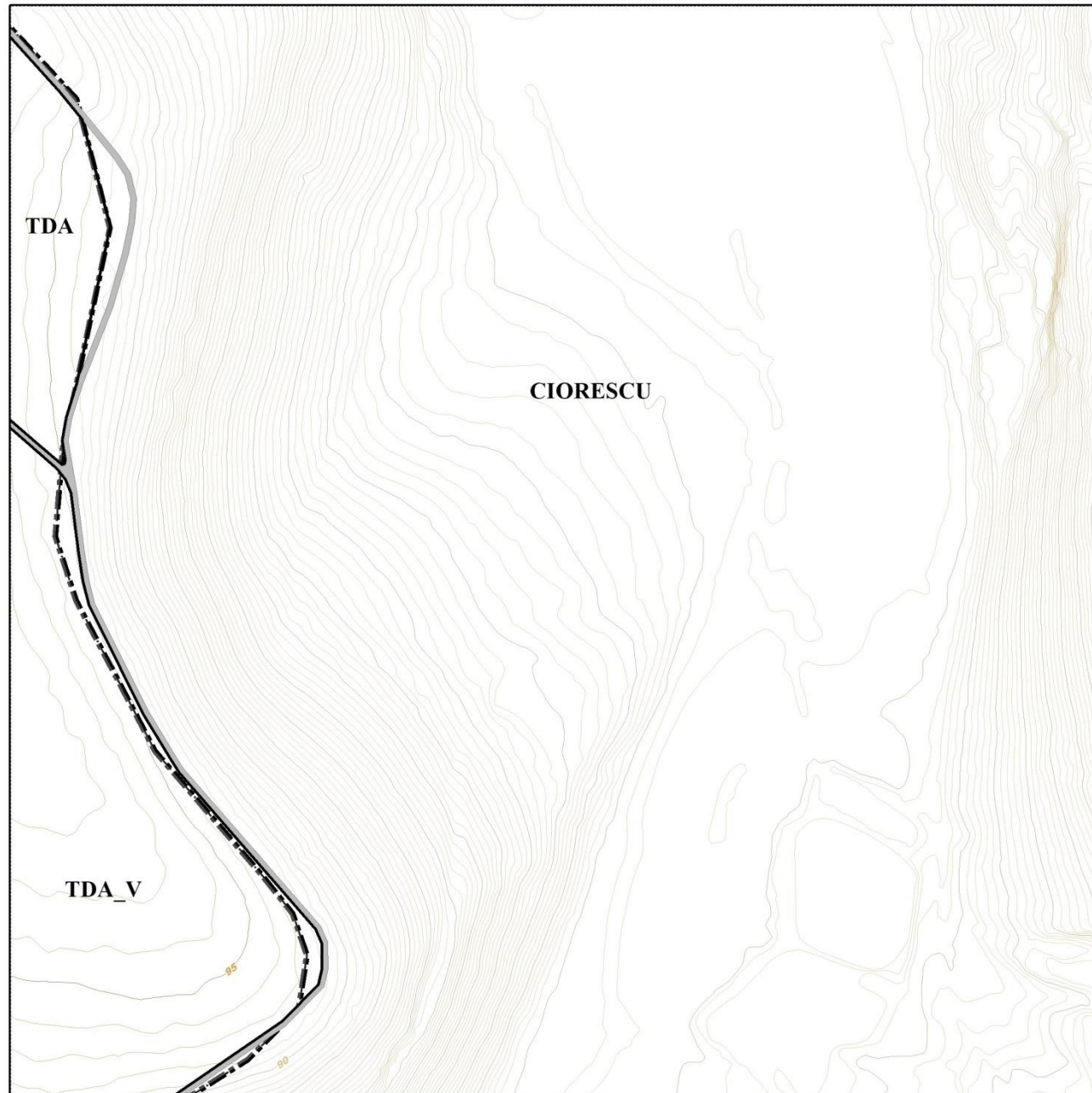


Planșa F8

SEMNE CONVENTIONALE

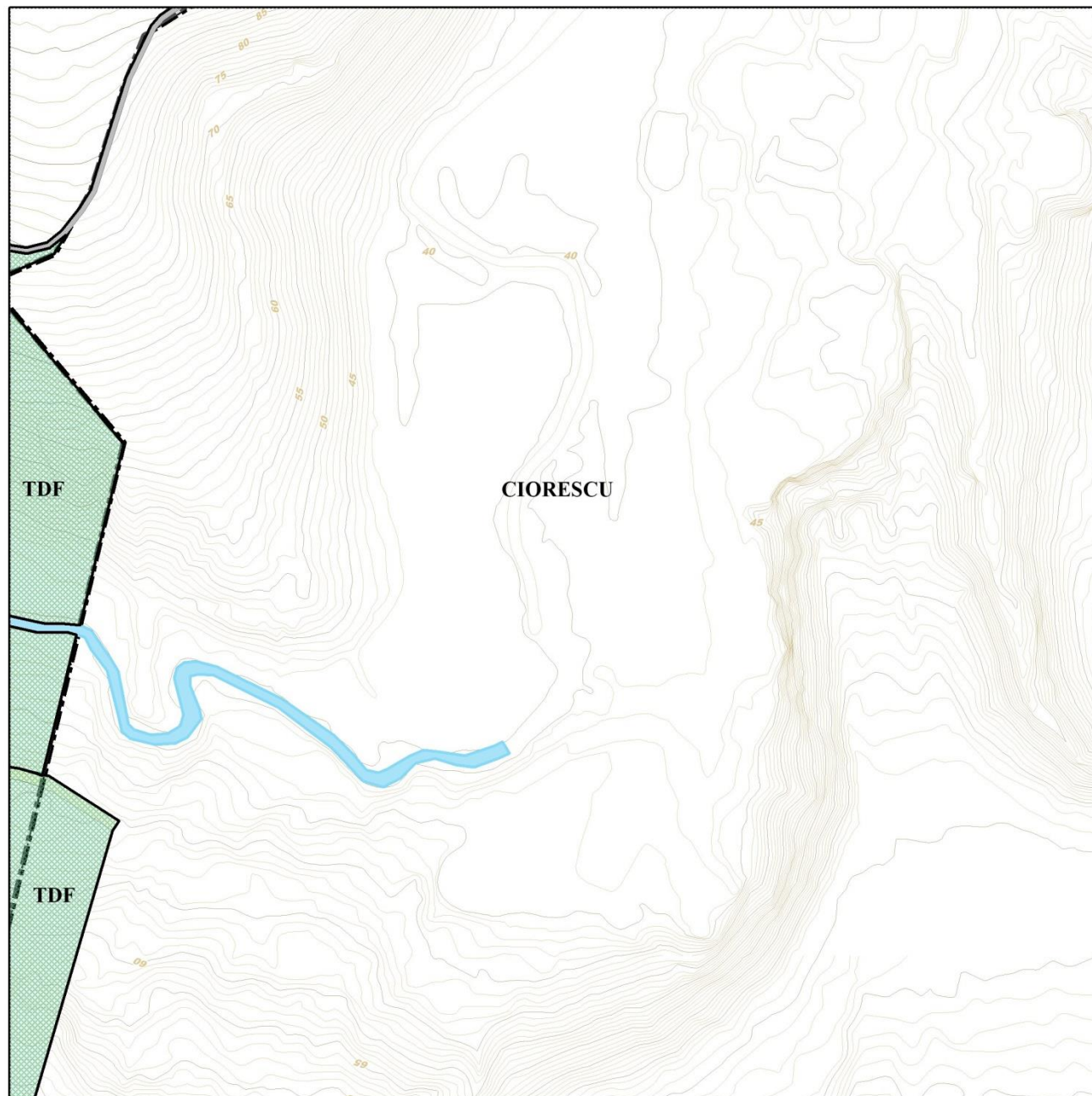
-  HOTAR ADMINISTRATIV or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN EXISTENT or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN PROPUȘ or. CRICOVA
-  CURS DE APĂ
-  BAZINE ACVATICE
-  LINIA ROSIE
-  ZONĂ FUNCȚIONALĂ URBANĂ
-  PARCELE CADASTRALE
-  CONSTRUCȚII
-  SPAȚII VERZI
-  SUPRAFETE ACVATICE

Planșa G4



SEMNE CONVENTIONALE

-  HOTAR ADMINISTRATIV or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN EXISTENT or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN PROPUȘ or. CRICOVA
-  CURS DE APĂ
-  BAZINE ACVATICE
-  LINIA ROSIE
-  ZONĂ FUNCIONALĂ URBANĂ
-  PARCELE CADASTRALE
-  CONSTRUCTII
-  SPATII VERZI
-  SUPRAFETE ACVATICE



Planșa G5

SEMNE CONVENTIONALE

-  HOTAR ADMINISTRATIV or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN EXISTENT or. CRICOVA
-  LIMITA INTRAVILAN PROPOS or. CRICOVA
-  CURS DE APĂ
-  BAZINE ACVATICE
-  LINIA ROSIE
-  ZONĂ FUNCționalĂ URBANĂ
-  PARCELE CADASTRALE
-  CONSTRUCTII
-  SPATII VERZI
-  SUPRAFETE ACVATICE

