

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI RLU AFERENT-

CONSTRUIRE BAZĂ SPORTIVĂ TIP 1, SALA DE SPORT, CREȘE, UNITĂȚI DE ÎNVĂȚĂMÂNT ȘI SERVICII

Date de recunoaștere

DENUMIREA PROIECTULUI	PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI RLU AFERENT- CONSTRUIRE BAZĂ SPORTIVĂ TIP 1, SALA DE SPORT, CREȘE, UNITĂȚI DE ÎNVĂȚĂMÂNT ȘI SERVICII
AMPLASAMENT	Intravilanul Municipiului Arad, Strada Cetății, F.N., identificat prin extrasele de C.F. nr. 302258, 302259, 358194, 358195 și 358196, Jud. Arad
TITULAR	MUNICIPIUL ARAD Adresă Municipiul Arad, Bulevardul Revoluției, nr. 75, Județul Arad
PROIECTANT GENERAL	S.C. SIMPLU CADD S.R.L. Municipiul Arad, strada Crasna, nr. 34, județul Arad
COORDONATOR URBANISM	Arh. Gheorghe Seculici
FAZA	P.U.Z.
NR. PROIECT	01/2022
DATA ELABORĂRII	August 2022

1. CAPITOLUL I. GENERALITATI

1.1. CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM PENTRU ZONA DE STUDIU

Regulamentul local de urbanism se elaboreaza în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificarile și completarile ulterioare;

- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 legea fondului funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 legea cadastrului și publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr.43/1997, privind regimul drumurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 413/2002 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 79/2001 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Legea nr. 107/1996, Legea apelor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 224/2016 pentru modificarea și completarea Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- Ordinul (MS) nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Ordinul (MDRL) nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- PUG Arad;
- Legea nr. 422/2001, privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Alte acte de autoritate publică națională sau locală, precum și alte acte normative specifice sau complementare domeniului.

În aplicarea prezentului RLU se va ține cont de cele mai noi acte legislative și normative în vigoare.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din intravilan cât și din extravilan, și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

Regulamentul de urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic General sau Planul Urbanistic Zonal.

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine **ACT DE AUTORITATE** al administrației publice locale.

1.2. ÎNTOCMIREA ȘI STRUCTURA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism pentru Zona de studiu, întărește și detaliază reglementările Planului Urbanistic Zonal și se bazează pe prevederile Regulamentului general de urbanism (aprobat prin HG 525/1996 republicată în 2002 cu modificările și completările ulterioare), pe prevederile regulamentului local de urbanism aferent PUG Municipiul Arad aprobată cu Hotărârea Consiliului Local Arad nr.502 /2018.

Structurarea regulamentului local de urbanism s-a realizat pe capitole și articole, în conformitate cu Ordinul MLPAT 21/N/2000- pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism” Indicativ: GM-007-2000. Având în vedere contextul Zonelor de sport, învățământ și servicii, anumite articole din GM-007-2000 nu sunt necesare, astfel prezentul RLU va renumera articolele RGU păstrând ordinea cadrului conținut.

1.3. APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Prezentul RLU se aproba conform Art. 56 și Anexei nr. 1 din Legea 350/2001, cu modificările și completările ulterioare cu privire la „Categoriile de documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism- Competențele de avizare și aprobare a acestora” din care se extrage numărul curent aferent Zonelor de interes pentru localitate.

1.4. DOMENIUL DE APLICARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Pentru domeniul de aplicare al prezentului RLU se extrag prevederile principalelor acte legislative și normative în vigoare cu privire la acesta, într-o manieră cronologică și relaționată.

În aplicarea prezentului RLU se va ține cont de cele mai noi acte legislative și normative în vigoare.

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta cu propuneri, în conformitate cu PUG municipiul Arad.

Prezentul regulament instituie reguli referitoare la construire privind următoarele categorii de intervenții:

- Reparcelarea suprafeței de 282.091,00mp în vederea înființării unei zone cu funcțiunile sportive, învățământ și servicii
- Reglementarea funcțională – zone funcționale dominante, subzone, funcțiuni compatibile, funcțiuni permise cu condiții, funcțiuni interzise
- Reglementarea indicatorilor urbanistici de construibilitate
- Reglementarea acceselor auto, pietonale, principale și secundare
- Reglementarea accesului la utilitățile urbane
- Reglementarea parcarilor – număr minim de locuri, diferențiere în funcție de utilizatori
- Reglementarea spațiilor verzi – procent minim, tipuri de vegetație, tipuri de gazon
- Stabilirea de interdicții sau restricții de construire temporare sau permanente

- Dotări de interes public
 - Propunerea de realizare a investiției va asigura utilizarea eficientă a terenului studiat, în contextul respectării mediului înconjurător și a mediului construit existent, cât și continuitatea dezvoltării zonei
 - Corelarea documentației cu P.U.Z.-urile aprobate sau în curs, din zonă.
- Concomitent cu prezentul P.U.Z. a fost întocmită documentația cadastrală.

Descrierea limitelor zonei de studiu se prezintă în cele ce urmează- a se consulta și Planșa nr. 03- Reglementări urbanistice zonificare.

2. CAPITOLUL II. PRECIZĂRI, DETALIERI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM LA ELABORAREA REGULAMENTULUI LOCAL ȘI LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR ÎN ZONĂ

2.1. DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism (RLU)

Regulile generale de urbanism constituie un ansamblu de principii urbanistice cu un caracter de largă generalitate, prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și a amenajărilor, în acord cu prevederile legale.

Acestea au fost stabilite prin planșa 03A Reglementari urbanistice – zonificare.

Regulamentul local de urbanism se sprijină pe o bază legală formată din:

- Legi și acte normative privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor;
- Norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare a acestora;
- Reguli proprii domeniului urbanismului și a amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă;
- Configurația parcelei, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor, etc.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în zona studiată, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism. Prezentul regulament are ca scop explicarea și detalierea sub forma de prescripții (permisiuni și restricții) a prevederilor urbanistice. Regulamentul face parte integrantă din PUZ și se aprobă odată cu acesta.

Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

Modificarea Regulamentului Local de urbanism se poate face numai în spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificări se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială. Eventualele derogări se vor propune de către Consiliul Local, după care se vor putea opera modificările respective la condițiile de amplasare, conformare și echipare a construcțiilor precum și la indicii de ocupare a terenului.

Art. 2. Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe categoriile de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan.

Prezentul regulament cuprinde normele obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată care face parte din intravilanul orașului, respectiv extravilan.

Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind următoarele categorii de intervenții:

- Schimbarea destinației terenului din teren arabil în zona cu caracter sportiv, învățământ și servicii,
- Stabilirea categoriilor de folosință admise în incinta studiată,
- Reglementarea gradului de construibilitate a terenului,
- Studiarea acceselor și relațiile cu vecinătățile.

Zonificarea funcțională a terenului a fost evidențiată în planșa de Reglementări Urbanistice Zonificare a Planului Urbanistic Zonal și stabilit în funcție de categoriile de activități ce se desfășoară pe teren și de ponderea acestora. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare a construcțiilor ce se vor realiza în cadrul fiecărei zone funcționale.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

a) Construcții noi:

Construire bază sportivă tip I (teren de fotbal dimensionat omologat UEFA și FRF pentru cca. 500 de spectatori), teren multifuncțional tușat pentru minifotbal, handbal, baschet, tenis, cu clădiri anexă – vestiare, cabină;

Construire sală de sport școlară cu cca 102 locuri;

Construcții de sănătate - creșe pentru maxim 11 grupe/110 copii;

Construcții de sănătate – spital;

Unități de învățământ - grădinițe;

Construcții pentru servicii;

Construcții cu funcțiuni mixte – servicii, comerț, birouri;

HUB IT

b) Construcții și rețele tehnico edilitare necesare punerii în funcțiune a construcțiilor propuse;

c) Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;

d) Amenajarea amplasamentului propus pentru reglementare cu circulații rutiere, circulații pietonale, piste de bicicliști, alei pietonale, locuri de parcare și spații verzi;

e) Amenajarea spațiilor verzi și plantate cu gard viu, arbori și arbuști;

f) Spații verzi și de agrement;

g) Loc de joacă pentru copii,

h) Împrejmuire perimetrală;

i) Iluminat arhitectural;

j) Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate;

k) Drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenție 6,00m;

l) Racorduri pentru acces carosabil din străzile Cetății și Pompei fără a incomoda circulația, conform normativelor în vigoare;

m) Străzi nou propuse;

n) Amenajare bretele de acces de la domeniul public spre amplasamentul propus pentru reglementare, stații mijloace de transport în comun.

2.2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL ZONEI PROPUSE PRIN PUZ

2.2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

- Sistematizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu afecteze vecinătățile.
- Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noile construcții amplasate pe teren prin planul de reglementări urbanistice;
- Nu s-au identificat construcții existente cu valoare istorică, arhitecturală și memorială de importanță locală.

Art. 3. Terenuri agricole din extravilan

- Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile propuse, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament local de urbanism.
- Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a se evita prejudicierea activităților agricole.
- Se vor asigura utilitățile necesare funcționării obiectivelor propuse conform avizelor obținute, fără a fi afectat mediul înconjurător.

Art. 4. Terenuri agricole din intravilan

- Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea condițiilor impuse de lege.
- Autorizarea se va face cu respectarea normelor stabilite de consiliul local al municipiului Arad pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective: amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Art. 5. Suprafețe împădurite

- Nu este cazul.

Art. 6. Resursele subsolului

- În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatarea acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.
- Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la consiliile județene prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Naturale, pentru fiecare județ.

Art. 7. Resurse de apă și platforme meteorologice

- Autorizarea executării lucrărilor de construcții este permisă cu condiția racordării la rețelele de apă și canalizare existente

Art. 8. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

- Nu este cazul.

Art. 9. Protejarea patrimoniului natural construit

- Nu este cazul.

2.2.2.Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noile construcții amplasate pe teren prin planul de reglementări urbanistice.

Se vor respecta toate condițiile impuse de avizele solicitate prin Certificatul de urbanism

Autorizarea executării lucrărilor se va face cu respectarea prezentului regulament și a legislației naționale în vigoare, cu obținerea tuturor avizelor necesare, pe baza proiectelor ce respectă prevederile legii nr. 10 privind calitatea în construcții: rezistența și stabilitate, siguranța în exploatare, siguranța la foc, igiena, sănătatea populației, refacerea și protecția mediului, izolație termică, hidrofuga și economie de energie și protecția împotriva zgomotului.

Art. 10. Expunerea la riscuri naturale

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

(3) Autorizarea executării lucrărilor de construcții se face cu respectarea normelor de protecție anti-seism.

(4) Autorizarea executării lucrărilor de construcții se va face cu respectarea prezentului RLU și a legislației naționale în vigoare, cu obținerea tuturor avizelor necesare, pe baza proiectelor ce respectă prevederile Legii nr. 10/1995- privind calitatea în construcții: rezistența și stabilitate (Normativul P 100-1/2006 aprobat prin Ordinul MTCT nr.1711/2006 și P 100-3/2008 aprobat prin Ordinul MDRL nr. 704/2009), siguranța în exploatare; siguranța la foc, igienă, sănătatea oamenilor, refacerea și protecția mediului; izolație termică, hidrofugă și economie de energie; protecție împotriva zgomotului.

Art. 11. Expunerea la riscuri tehnologice

(1) 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 gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Art. 12. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

(2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei și resurselor, ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor, ministrului apelor și protecției mediului, ministrului sănătății, ministrului dezvoltării regionale și turismului, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

Art. 13. Asigurarea echipării edilitare:

(1) 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 sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

- Sunt permise orice construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.
- Construcțiile vor fi executate după stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente (în parte sau total), de către investitorii interesați.
- Sunt interzise orice construcții care, prin dimensiuni, destinație sau amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.
- Autorizarea construirii se va face numai în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesați, din corelarea cu celelalte reguli de bază și din care rezultă că terenul este construibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare. Echiparea edilitară poate fi condiționată de stabilirea în prealabil prin contract a obligației efectuării în parte sau total a lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Art. 14. Asigurarea compatibilității funcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

(2) Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 din „Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”- GM-007-2000, astfel sunt respectate următoarele recomandări:

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament conform Certificat de urbanism nr. 2105 din 26 oct. 2021 pentru elaborare Plan Urbanistic Zonal și RLU aferent- **Construire bază sportivă tip 1, sala de sport, creșe, unități de învățământ și servicii**

Art. 15. Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform anexei nr. 2 la prezentul regulament.

Procentul maxim de ocupare al terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția, astfel:

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA REGLEMENTATĂ ZBS - ZONĂ BAZĂ SPORTIVĂ TIP 1		EXISTENT	PROPUS
01	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,00 %	53,15 %
02	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,00	0,07
INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA REGLEMENTATĂ SZ SS 2 - SUBZONĂ SĂNĂTATE 2 – SPITAL		EXISTENT	PROPUS
01	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,00 %	20,00 %

02	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,00	1,40
INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA REGLEMENTATĂ SZ ISS1 - SUBZONĂ ÎNVĂȚĂMÂNT 1 – SALĂ SPORTIVĂ ȘCOLARĂ		EXISTENT	PROPUȘ
01	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,00 %	25,00 %
02	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,00	0,50
INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA REGLEMENTATĂ Z1 SERVICII		EXISTENT	PROPUȘ
01	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,00 %	60,00 %
02	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,00	2,80
INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA REGLEMENTATĂ SZM1 SC1 - SUBZONĂ SĂNĂTATE 1- CREȘĂ		EXISTENT	PROPUȘ
01	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,00 %	20,00 %
02	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,00	0,20
INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA REGLEMENTATĂ SZM1 IG2 - SUBZONĂ DE ÎNVĂȚĂMÂNT 2- GRĂDINIȚĂ		EXISTENT	PROPUȘ
01	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,00 %	25,00 %
02	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,00	0,75
INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA REGLEMENTATĂ SZM1 AS – SUBZONĂ DE AGREMENT ȘI SERVICII		EXISTENT	PROPUȘ
01	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,00 %	10,00 %
02	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,00	0,10
INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA REGLEMENTATĂ SZM2 a – SUBZONĂ SERVICII, COMERȚ, BIROURI		EXISTENT	PROPUȘ
01	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,00 %	60,00 %
02	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,00	3,60

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA REGLEMENTATĂ SZM2 b – SUBZONA HUB IT		EXISTENT	PROPUS
01	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,00 %	60,00 %
02	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,00	3,60
INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA REGLEMENTATĂ SZM2 c – SUBZONA SPAȚII PLANTATE ȘI DE AGREMENT		EXISTENT	PROPUS
01	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,00 %	10,00 %
02	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,00	0,10
INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA REGLEMENTATĂ ZS 1 – ZONĂ PENTRU SERVICII		EXISTENT	PROPUS
01	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,00 %	60,00 %
02	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,00	2,60

Amprenta la sol a construcțiilor se va încadra în limita de construibilitate și zona edificabilă marcate pe planșa de Regulament local de urbanism, limite care nu vor fi depășite la autorizarea construcțiilor atât în plan cât și ca regim de înaltime, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. prevăzut în P.U.Z. Reglementari urbanistice zonificare.

Art. 16. Lucrări de utilitate publică

(1) 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.

(2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

(3) Prin PUZ s-a prevăzut amplasarea unor obiective de utilitate publică, care se vor realiza în urma obținerii autorizațiilor de construire și a soluțiilor adoptate împreună cu deținătorii de utilități: rețea de alimentare energie electrică, rețea de alimentare cu apă potabilă, rețea de canalizare pluvială și menajeră, rețea alimentare gaze naturale, și rețea de telecomunicatie.

2.3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

2.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, cu respectarea Codului Civil și a reglementarilor urbanistice în vigoare.

Art. 17. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic), conform anexei nr. 3 la prezentul regulament.

- (1) Construcții administrative și financiar bancare
 - Orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor
- (2) Construcții comerciale
 - Orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor

- Orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare
 - (3) Construcții de învățământ
- Sălile de clasă vor fi orientate spre sud, sud-est, sud –vest
- Bibliotecile, atelierile și laboratoarele se vor orienta spre nord
 - (4) Construcții de sănătate
- Spitalele, asistența de specialitate
 - Saloanele și rezervele orientate spre sud, sud-est, sud-vest
 - Laboratoarele și serviciile tehnice medicale orientate spre nord
 - Cabinetele spre sud, sud-est
- Dispensarele, centrele colectare sânge, farmacii
 - Laboratoarele și serviciile tehnice medicale orientate spre nord
 - Cabinetele orientate spre sud, sud-est
- Creșele, leagăne de copii
 - Dormitoarele și locurile de joacă orientate spre sud, sud-est, sud-vest
 - (5) Construcții și amenajări sportive
- Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud cu o abatere de maxim 15 grade vest sau est
 - (6) Construcții de agrement
- sălile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.

Se va realiza astfel încât să asigure iluminatul natural și confortul adecvat, cu respectarea normelor de însorire conform Normelor de igiena cuprinse în OMS nr. 536 din 1997.

Art. 18. Amplasarea față de drumuri publice

(1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

b) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

(2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

(3) În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare prevăzute la alin. (1) lit. c), inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

- Drumurile publice sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice locale și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice. În zona studiată există drumuri de exploatare și comunal.

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării accesului rutier, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea accesului rutier la obiectiv va fi suportat de către beneficiarii din zonă care beneficiază de aceste amenajări, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

Utilizari permise

- Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

Utilizari permise cu conditii

- Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

Utilizari interzise

- Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare afectează buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclama publicitară.

Art. 19. Amplasarea față de căi navigabil existente și cursuri de apa potențial navigabile

Nu este cazul.

Art. 20. Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A.

Nu este cazul.

Art. 21. Amplasarea față de aeroporturi

Art. 22. Amplasarea față de aliniament

- Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentul local de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejmuiri, etc).

Art. 23. Amplasarea în interiorul parcelei

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respecta:

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu , stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte. Distanța se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcțiilor inclusiv cornișa, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele între ele.
- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri aglomerate – lăcașe de cult) precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto). În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua față nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m).
- se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare.
- Se va respecta o retragere de minim 2,50m față de canale.

2.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 1. Accese carosabile

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la

drumurile publice, direct sau prin servitute , conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fara îndeplinirea condițiilor prevazute la alin.1), cu avizul unitații teritoriale de pompieri.

(3) Numarul și configurația acceselor prevazute la alin (1) se determina conform **anexei nr.4 la Regulamentul general de urbanism.**

(4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

- Pozitionarea și rezolvarea acceselor carosabile pe parcela se va face în corelare cu amenajarea incintei, astfel ca manevrele de acces ale autovehiculelor sa nu fie stânjenite.
- Accesele și pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie sa fie pastrate libere în permanenta;
- Se interzice autorizarea constructiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzatoare.
- Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor;
- Accesele de intrare și ieșire din drumul colector se vor putea translata în functie de necesitate fara afectarea procentului de spatiu verde.
- Autorizarea executiei constructiilor se face doar în cazul asigurarii posibilitatiilor de acces la drumul public sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor și protecției civile. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Art. 2. Accese pietonale:

(1) Autorizarea executarii construcțiilor și amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol , prin accese pietonale se înțelege caile de acces pentru pietoni , dintr-un drum public , care pot fi: trotuare, strazi pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau dupa caz, pe terenuri proprietate privata gravate de servitutea de trecere publica , potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât sa permita circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Utilizari permise- Construcțiile ale caror accese carosabile (direct sau prin servitute) respecta normele de siguranța și fluența a traficului.

Utilizari admise cu condiții - Construcțiile fara posibilitați de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale caror caracteristici nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unitații teritoriale de pompieri.

Utilizari interzise - Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzatoare, în conformitate cu prevederile legii.

2.3.3.Reguli cu privire la echiparea edilitara

Art. 3. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

(1) 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 ,sau realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele

sanitare și de protecție a mediului, conform condițiilor impuse de avizatori.

- (2) Pentru categoriile de construcții propuse se poate deroga de la prevederile alin.1) cu avizul organelor administrației publice 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.
- (4) Prevederile alin. 2) se aplica, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile sau zonele unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

Art. 4. Realizarea de rețele edilitare

- (1) Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, dupa caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
- (2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- (3) Extinderea sau mărirea capacităților rețelelor edilitare publice aparțin domeniului public și se administrează potrivit legii.
- (4) Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

Art. 5. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- (1) Rețelele de apa, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate la serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului Arad, dacă legea nu dispune altfel.
- (2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publica a statului, daca legea nu dispune altfel.
- (3) Lucrarile prevazute la alin.1) și 2), indiferent de modul de finanțare, intra în proprietate publica.

Beneficiarii constructiilor pot fi obligati, pe baza de contract, dupa obtinerea avizului organelor administratiei publice specializate, sa prelungeasca retelele existente (daca acestea au capacitatea necesara), sa mareasca daca e necesar, capacitatea retelelor publice existente sau sa construiasca noi retele.

- (4) Indiferent de modul de finantare lucrarile prevazute mai sus intra în proprietatea publica.
- (5) Lucrarile de racordare și de branșare la retelele edilitare publice se suporta în întregime de investitor sau beneficiar și se executa în urma obtinerii avizului autoritatii administratiei publice specializate.

2.3.4.Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru constructii

Art. 6. Parcelarea

Operatiunile de parcelare care se vor efectua pe terenurile reglementate vor respecta prevederile art. 28 din Regulamentul General de Urbanism.

Caracteristicile parcelelor – forma, dimensiuni, pozitia fata de caile de comunicatie și echiparea tehnico-edilitara, trebuie sa fie în concordanta cu folosinta lor.

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zona parcelata trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- Asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute)
- Asigurarea echiparii tehnico-edilitare necesare
- Forme și dimensiuni ale loturilor care sa permita amplasarea unor constructii pe suprafata lor, cu respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul regulament.

(1) Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren în minimum 4 loturi alaturate, în vederea realizarii de noi constructii, cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legate de igiena și de protectia mediului.

(2) Autorizarea executarii parcelarilor, în baza prezentului RLU, este permisa numai daca pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ toate regulile RLU și condițiile minimale prevazute în Regulamentul general de urbanism:

Art. 7. Înaltimea constructiilor

Regimul de înaltime propus pentru constructiile cu functiunea de COMERT, SERVICII ȘI BIROURI va fi de maxim 2S+P+12Etaje.

Regimul de înaltime propus pentru HUB IT va fi de maxim 2S+P+10 Etaje.

Regimul de înaltime propus pentru constructiile cu functiunea de SERVICII va fi de maxim S+P+5Etaje.

Regimul de înaltime propus pentru constructiile cu functiunea de SĂNĂTATE va fi de maxim S+P+6Etaje.

Regimul de înaltime propus pentru constructiile cu functiunea de ÎNVĂȚĂMÂNT va fi de maxim P+1Etaj pentru Sala de sport școlară și maxim P+2Etaje pentru Grădiniță.

Regimul de înaltime propus pentru constructiile cu functiunea de CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI SPORTIVE va fi de maxim P+1Etaj.

Regimul de înaltime propus pentru constructiile cu functiunea de agrement va fi de maxim P.

Stabilirea înaltimii constructiilor va tine cont de :

- Protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent.
- Respectarea regulilor de compozitie arhitectural – urbanistica a zonei sau ansamblului urban.
- Respectarea cerintelor tehnice de asigurare a securitatii, stabilitatii și sigurantei în exploatare.

Art. 8. Aspectul exterior al constructiilor

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora și nu depreciaza aspectul general al zonei. Cladirile propuse vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetica arhitecturala: compozitie, volumetrie, conformare, amplasare goluri, materiale de constructie, finisaje, culori etc.

(2) Orice cladire va fi tratata sau conceputa ca un element care trebuie sa participe la compoziția de ansamblu în care se integreaza. Ea trebuie sa contribuie la punerea în valoare a acelei zone, recomandându-se ca arhitectura și plastica sa se armonizeze cu caracterul zonei protejate.

(3) Fatadele laterale și posterioare ale cladirilor se vor tratat în mod obligatoriu la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

(4) Lucrarile tehnice (retele, conducte, cutii de bransament, etc.) trebuie integrate în volumul constructiilor și /sau al împrejurimilor. Instalatiile de alimentare cu energie electrica, gaze naturale și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor sau al zonei înconjuratoare.

(5) Cladirile propuse vor fi realizate din stâlpi și grinzi de beton armat, structura metalica, cu închideri vitrate combinate cu închideri opace, din caramizi cu goluri verticale/BCA și/sau panouri metalice termoizolante, în funcție de destinația cladirii. Fatadele laterale și posterioare ale cladirilor vor fi tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea. Învelitorile constructiilor vor fi de tip terasa sau șarpanta.

(6) Se recomanda structuri de protectie și ecranare la nivelul fatadelor cladirilor unde își desfășoara activitatea personalului administrativ, ce pot fi preluate și în zonele tehnologice, pentru a crește nivelul de confort al personalului.

2.3.5.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi și împrejurimi

Art. 9. Parcaje

Suprafetele parcajelor se determina în functie de destinatia și de capacitatea constructiei, conform anexei 5 din Regulamentul general de urbanism.

Amplasarea parcajelor fata de cladirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distantelor necesare securitatii depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Intrarile și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât sa asigure o circulatie fluenta și sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.

Pentru toate categoriile de constructii și amenajari se vor asigura accese pietonale si carosabile, si parcaje.

Se vor respecta prevederile normativului NP 051/2000 aprobat prin Ordinul 649/2001 privind numarul de locuri pentru persoane cu deficianta locomotorie.

Pentru toate categoriile de construcții vor fi prevazute spatii de parcare și garare, în garaje sau platforme, în interiorul parcelei, în funcție de capacitatea construcției și de numarul de utilizatori, conform HG 525/1996, dupa cum urmeaza:

Construcții administrative

- vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

Construcții comerciale

- Un loc de parcare la 200,00mp suprafata desfașurata a constructiei pentru unitati de pâna la 400,00mp
- Un loc de parcare la 100,00 mp suprafata desfașurata a constructiei pentru unitati de 400,00-600,00mp
- Un loc de parcare la 50,00mp suprafata desfașurata a constructiei pentru complexe comerciale de 600,00 – 2.000,00 mp
- Un loc de parcare la 40,00mp suprafata desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000mp.
- Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5–10 locuri la masă.
- La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților

Construcții de învățământ

- Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

Construcții de sănătate

- pentru spital, câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;
- pentru creșă, câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.
- Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

Construcții și amenajări sportive

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- pentru complexuri sportive, și săli de competiții sportive (antrenament pentru diferite sporturi) vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 5-20 de locuri;
- pentru stadioane vor fi asigurate câte un loc de parcare la 30 de persoane.
- La cele rezultate se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

Construcții și amenajări de agrement

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

Pentru construcții ce înglobează spații cu destinații diferite, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Suprafețele parcajelor se determină conform „Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane (P 132-93)” aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 17/N din 23.04.1993, în funcție de destinația zonei și construcțiilor.

Art. 10. Spații verzi și plantate

Se va prevedea plantarea unui arbore, la câte 4 locuri de parcare.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

Art. 11. Împrejmuiri

Categoriile de împrejmuiri

- Împrejmuiri transparente, decorative sau gar viu, cu o înălțime de 2,00m.
- Împrejmuiri opace, cu o înălțime de 2,00m.

Se recomandă ca împrejmuirile cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și vopsite în culori distincte

Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor noi se vor supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

2.4. Dispoziții Finale

Art. 12. Litigiile

Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent au fost stabilite următoarele zone și subzone funcționale:

ZBS -ZONĂ BAZĂ SPORTIVĂ TIP 1

SZ SS 2 - SUBZONĂ SĂNĂTATE 2 – SPITAL

SZ ISS1 - SUBZONĂ DE ÎNVĂȚĂMÂNT 1- SALĂ DE SPORT ȘCOLARĂ

ZS 1 – ZONĂ SERVICII

ZM1 – ZONĂ MIXTĂ DE SĂNĂTATE, ÎNVĂȚĂMÂNT ȘI AGREMENT ȘI SERVICII

SZM1 SC1 - SUBZONĂ SĂNĂTATE 1- CREȘĂ

SZM1 IG2 - SUBZONĂ DE ÎNVĂȚĂMÂNT 2- GRĂDINIȚĂ

SZM1 AS – SUBZONĂ DE AGREMENT ȘI SERVICII

ZM2 – ZONĂ MIXTĂ –ZONĂ SERVICII, COMERȚ, BIROURI, SPAȚII PLANTATE ȘI AGREMENT

SZM2 a – SUBZONA SERVICII, COMERȚ ȘI BIROURI

SZM2 b – SUBZONA HUB IT

SZM2 c – SUBZONA SPAȚII PLANTATE ȘI DE AGREMENT

SZM2 d – SUBZONA SERVICII

CC – ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE

CCr1 – CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE – STRADA POMPEI

CCr2 – CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE – STRADA CETĂȚII

CCra –CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE – TRAMĂ STRADALĂ PROPUȘĂ

SZci – SUBZONĂ CIRCULAȚII CAROSABILE, DRUMURI DE INCINTĂ, PLATFORME PROPUSE, PARCĂRI, CIRCULAȚII PIETONALE ÎN INCINTELE PROPUSE

V - ZONĂ VERDE

ZVP1 – ZONĂ VERDE DE PROTECȚIE CU VEGETAȚIE MEDIE-ÎNALTĂ FAȚĂ DE STRADA POMPEI

ZVP2 – ZONĂ VERDE DE PROTECȚIE CU VEGETAȚIE MEDIE ȘI PROMENADĂ DE-A LUNGUL

CANALULUI ȚIGANCA

SZ Va – SUBZONĂ DE SPAȚIU VERDE ÎN INCINTELE PROPUSE

SZ Vb – ZONĂ VERDE DE PROTECȚIE CU VEGETAȚIE MEDIE-ÎNALTĂ FAȚĂ DE STRADA POMPEI ȘI CANALUL ȚIGANCA

Ce – CULOAR EDILITAR

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATIILOR ȘI SUBUNITATIILOR FUNCTIONALE

ZBS ZONĂ BAZĂ SPORTIVĂ TIP 1

SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei este **zonă sportivă și de agrement**.

Funcțiuni complementare admise zonei

- Circulații:
- Utilități
- Spații verzi

ART.1 – UTILIZĂRI PERMISE

Se permite următoarele funcțiuni pentru zona sportivă și de agrement:

- construcții pentru activități sportive
- terenuri de sport cu sau fără tribune
- căi de acces carosabile și pietonale în incintă,
- parcuri la sol
- spații verzi decorative și amenajări peisagistice (scururi) și plantații de protecție, după caz
- locuri de joacă pentru copii
- spații pentru sport și recreere
- construcții cu caracter provizoriu
- construcții pentru echipare tehnică și rețele tehnico-edilitare, bransamente, hidranți de incendiu, platformă colectare deșeuri, iluminat exterior, cișmele de apă potabilă
- devieri de conducte și rețele, conform soluțiilor tehnice stabilite printr-un studiu de coexistență/eliberare amplasament
- panouri fotovoltaice și alte surse generatoare de energie verde (pompe caldura, minieoliene, etc)
- lucrări de sistematizare a terenului (consolidare, terasamente, drenuri, rigole, etc. - după caz)
- construcții și instalații pentru protecția contra intruziunii, alarmă, monitorizare, etc.
- Imprejmuiri despărțitoare și perimetrare
- semnalistică; panouri de reclamă și ecrane publicitare luminoase
- servicii, comerț
- cabinete medicale fără paturi
- servicii ale unor organizații politice, profesionale etc.
- comerț cu amănuntul
- agenții de turism
- restaurant, bar, cafenea, cofetărie, ceainărie
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- alte funcțiuni compatibile.

ART.2 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- rezolvării în interiorul parcelei a tuturor exigențelor de igienă, protecție sanitară, protecție a mediului și ISU, conform normelor specifice în vigoare

ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele activități:

- depozite de deșeuri
- anexe pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
- ferme agro-zootehnice, abatoare
- stații întreținere auto
- stații de betoane
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate
- activități de depozitare, comerț en-gros, antrepozite
- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat

ART.4 – INTERDICȚII TEMPORARE

Zonele afectate de rețele (electrice, canalizare, alimentare cu apă, gaze, telefonie, fibră optică, etc.) sunt supuse interdicției temporare de construire până la găsirea soluțiilor de deviere a acestora pe lângă căile de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului.

ART.5 – INTERDICȚII DEFINITIVE

Nu este cazul.

BILANT TERIORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI - ZBDS - ZONĂ SPORTIVĂ ȘI DE AGREMENT				
	EXISTENT		PROPUS	
	Supfatata(mp)	Procent (%)	Supfatata(mp)	Procent (%)
Teren – curti constructii	19.435,00	100,00%	0	0%
Construcții și amenajări sportive	0	0%	10329,38	53, 15%
Circulații carosabile, drumuri, parcări și circulații pietonale	0	0%	2331,12 944,00	16,85%
Spatii verzi, teren amenajat	0	0%	5830,50	30%
TOTAL	19.435,00	100%	19.435,00	100%

POT max.=53,15%

CUT max.=0,07

SECȚIUNEA 2– CONDIȚII DE AMPLASARE

ART.6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Retragera minimă admisă este de 2,00 m față limitele de proprietate dinspre latura nordică, sudică și estică.

ART.7 –AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Retragera minimă admisă este de 10,00 m față de limita laterală vestică .

ART.8 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă între construcții și amenajările sportive va fi de 4,00 m.

ART.9 – PARCAJE

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- pentru complexuri sportive, și săli de competiții sportive (antrenament pentru diferite sporturi) vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 5-20 de locuri;
- pentru stadioane vor fi asigurate câte un loc de parcare la 30 de persoane.

- La cele rezultate se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.
- Se vor asigura 55 locuri de parcare pentru autoturisme, din care 4 sunt pentru persoanele cu dizabilități și 2 locuri pentru autocare

ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă admisibilă pentru construcții va fi max. P+1Etaj

ART.11 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- minim 30 % din suprafața terenului

ART.12 – ÎMPREJMUIRI

- Perimetral terenurile de sport se vor monta Panouri din plasă de protecție , cu înălțimea de 6,00m
- Se recomandă împrejmuirea incintei cu gard care poate avea înglobat gard viu cu rol de protecție vizuala, fonica și purificare a aerului, cu înălțimea maximă de 2,00 m.

SZ SS 2

SUBZONĂ SĂNĂTATE 2 – SPITAL

SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei este **zonă de sănătate**.

Funcțiuni complementare admise zonei

- Circulații:
- Utilități
- Spații verzi

ART.13 – UTILIZĂRI PERMISE

Se permite următoarele funcțiuni pentru zona de sănătate:

- creșe, unități de sănătate și asistență socială (farmacie, spital, maternitate , spital veterinar, dispensar policlinic, laboratoare medicale, centru de sănătate leagăn de copii, centru de plasament, centru de zi (copii, persoane cu dizabilități, bătrâni), cămin de bătrâni, cămin persoane cu dizabilități, adăposturi (temporare) pentru persoane în dificultate, azil de noapte, centru de integrare prin terapie ocupațională, centru de recuperare și reabilitare, cantină socială, alte tipuri de unități de asistență socială)
- unități de educație și formare cu program scurt sau prelungit (grădiniță, școală, afterschool, centru de formare profesională etc.)
- lăcașe de culte (case parohiale pe o suprafață maximă construită la sol de 100mp, biserici)
- construcții pentru activități sportive
- terenuri de sport cu sau fără tribune
- căi de acces carosabile și pietonale în incintă,
- parcuri la sol și subsol
- stații de încărcare electrică
- spații verzi decorative și amenajări peisagistice (scuaruri) și plantații de protecție, după caz
- locuri de joacă pentru copii
- spații pentru sport și recreere
- construcții cu caracter provizoriu
- construcții pentru echipare tehnică și rețele tehnico edilitare, branșamente, hidranți de incendiu, platformă colectare deșeuri, iluminat exterior, cișmele de apă potabilă

- devieri de conducte și rețele, conform soluțiilor tehnice stabilite printr-un studiu de coexistență/eliberare amplasament
- panouri fotovoltaice și alte surse generatoare de energie verde (pompe caldură, minieoliene, etc)
- lucrări de sistematizare a terenului (consolidare, terasamente, drenuri, rigole, etc. - după caz)
- construcții și instalații pentru protecția contra intruziunii, alarmă, monitorizare, etc.
- Imprejmuiri despărțitoare și perimetrare
- semnalistică; panouri de reclamă și ecrane publicitare luminoase
- servicii, comerț
- cabinete medicale fără paturi
- servicii ale unor organizații politice, profesionale etc.
- comerț cu amănuntul
- agenții de turism
- restaurant, bar, cafenea, cofetărie, ceainărie
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- alte funcțiuni compatibile.

ART.14 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- rezolvării în interiorul parcelei a tuturor exigențelor de igienă, protecție sanitară, protecție a mediului și ISU, conform normelor specifice în vigoare

ART.15 – UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele activități:

- depozite de deșeuri
- anexe pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
- ferme agro-zootehnice, abatoare
- stații întreținere auto
- stații de betoane
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiilor învecinate
- activități de depozitare, comerț en-gros, antrepozite
- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat

ART.16 – INTERDICȚII TEMPORARE

Zonele afectate de rețele (electrice, canalizare, alimentare cu apă, gaze, telefonie, fibră optică, etc.) sunt supuse interdicției temporare de construire până la găsirea soluțiilor de deviere a acestora pe lângă căile de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului.

ART.17 – INTERDICȚII DEFINITIVE

Nu este cazul.

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ INCINTĂ PROPUNERI - SUBZONĂ SĂNĂTATE 2 – SPITAL				
	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafață(mp)	Procent (%)	Suprafață(mp)	Procent (%)
Teren – curți construcții	31.741,00	100,00%	0	0%
Construcții	0	0%	6.348,20	20%
Circulații carosabile, drumuri, parcări și circulații pietonale	0	0%	15.870,50	50%

Spații verzi, teren amenajat	0	0%	9.522,30	30%
TOTAL	31.741,00	100%	31.741,00	100%

POT max.= 20%
CUTmax. = 1,40

SECȚIUNEA 2– CONDIȚII DE AMPLASARE

ART.18 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Retragera minimă admisă este de 30,00 m față limita de proprietate dinspre latura nordică (stradă propusă).
- Retragera minimă admisă este de 15,00 m față limita de proprietate dinspre latura sudică (stradă propusă).
- Retragera minimă admisă este de 15,00 m față limita de proprietate dinspre latura vestică (stradă propusă).

ART.19 –AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Retragera minimă admisă este de 15,00 m față de limita laterală estică .

ART.20 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte, distanța se poate reduce la un sfert din înălțime numai în cazul în care fațadele nu prezintă ferestre. Distanța se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele între ele.
- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (doua pentru clădiri aglomerate) precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto).
- In cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m).
- se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare.

ART.21 – PARCAJE

- pentru spital, câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;
- pentru creșă, câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.
- Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

ART.22 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă pentru construcții va fi max. S+P+6Etaj

ART.23 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecți
- parc organizat cu o suprafață de 10-15 m2/bolnav
- minim 30 % din suprafața terenului

ART.24 – ÎMPREJMUIRI

- Se recomandă împrejmuirea incintei cu gard care poate avea înglobat gard viu cu rol de protecție vizuală, fonică și purificare a aerului, cu înălțimea maximă de 2,00 m.

SZ ISS1 – SUBZONĂ DE ÎNVĂȚĂMÂNT 1- SALĂ DE SPORT SCOLARĂ

SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă a zonei este **zonă de învățământ**

Funcțiuni complementare admise zonei

- Circulații:
- Utilități
- Spații verzi

ART.24 – UTILIZĂRI PERMISE

Se permite următoarele funcțiuni pentru zona de învățământ:

- școli, grădinițe
- construcții pentru activități sportive
- creșe, unități de sănătate și asistență socială (farmacie, spital, maternitate, spital veterinar, dispensar policlinic, laboratoare medicale, centru de sănătate leagăn de copii, centru de plasament, centru de zi (copii, persoane cu dizabilități, bătrâni), cămin de bătrâni, cămin persoane cu dizabilități, adăposturi (temporare) pentru persoane în dificultate, azil de noapte, centru de integrare prin terapie ocupațională, centru de recuperare și reabilitare, cantină socială, alte tipuri de unități de asistență socială)
- unități de educație și formare cu program scurt sau prelungit (grădiniță, școală, afterschool, centru de formare profesională etc.)
- lăcașe de culte (case parohiale pe o suprafață maximă construită la sol de 100mp, biserici)
- terenuri de sport cu sau fără tribune
- căi de acces carosabile și pietonale în incintă,
- parcuri la sol și subsol
- stații de încărcare electrică
- spații verzi decorative și amenajări peisagistice (scururi) și plantații de protecție, după caz
- locuri de joacă pentru copii
- spații pentru sport și recreere
- construcții cu caracter provizoriu
- construcții pentru echipare tehnică și rețele tehnico-edilitare, branșamente, hidranți de incendiu, platformă colectare deșeuri, iluminat exterior, cișmele de apă potabilă
- devieri de conducte și rețele, conform soluțiilor tehnice stabilite printr-un studiu de coexistență/eliberare amplasament
- panouri fotovoltaice și alte surse generatoare de energie verde (pompe caldura, minieoliene, etc)
- lucrări de sistematizare a terenului (consolidare, terasamente, drenuri, rigole, etc. - după caz)
- construcții și instalații pentru protecția contra intruziunii, alarmă, monitorizare, etc.
- Imprejmuiri despărțitoare și perimetrare
- semnalistică; panouri de reclamă și ecrane publicitare luminoase

- servicii, comerț
- cabinete medicale fără paturi
- servicii ale unor organizații politice, profesionale etc.
- comerț cu amănuntul
- agenții de turism
- restaurant, bar, cafenea, cofetărie, ceainărie
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- alte funcțiuni compatibile.

ART.25 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- rezolvării în interiorul parcelei a tuturor exigențelor de igienă, protecție sanitară, protecție a mediului și ISU, conform normelor specifice în vigoare

ART.26 – UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele activități:

- depozite de deșeuri
- anexe pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
- ferme agro-zootehnice, abatoare
- stații întreținere auto
- stații de betoane
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiilor învecinate
- activități de depozitare, comerț en-gros, antrepozite
- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat

ART.27 – INTERDICȚII TEMPORARE

Zonele afectate de rețele (electrice, canalizare, alimentare cu apă, gaze, telefonie, fibră optică, etc.) sunt supuse interdicției temporare de construire până la găsirea soluțiilor de deviere a acestora pe lângă căile de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului.

ART.28 – INTERDICȚII DEFINITIVE

Nu este cazul.

BILANT TERIORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI - SUBZONĂ ÎNVĂȚĂMÂNT 1 – SALĂ SPORTIVĂ ȘCOLARĂ				
	EXISTENT		PROPUS	
	Supfatata(mp)	Procent (%)	Supfatata(mp)	Procent (%)
Teren – curți constructii	5.030,00	100,00%	0	0%
Construcții	0	0%	1.257,50	25%
Circulații carosabile, drumuri, parcări și circulații pietonale	0	0%	2.263,50	45%
Spatii verzi, teren amenajat	0	0%	1.509,00	30%
TOTAL	5.030,00	100%	5.030,00	100%

POT max. = 25%

CUT max.= 0,50

SECȚIUNEA 2– CONDIȚII DE AMPLASARE

ART.29 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Retragera minimă admisă este de 2,00 m față limita de proprietate dinspre latura nordică (stradă propusă),
- Retragera minimă admisă este de 2,00 m față limita de proprietate dinspre latura vestică (stradă propusă).

ART.30 –AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Retragera minimă admisă este de 10,00 m față limita de proprietate dinspre latura sudică,
- Retragera minimă admisă este de 10,00 m față limita de proprietate dinspre latura estică.

ART.31 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte, distanța se poate reduce la un sfert din înălțime numai în cazul în care fațadele nu prezintă ferestre. Distanța se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele între ele.
- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (doua pentru clădiri aglomerate) precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto).
- In cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m).
- se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare.

ART.32 – PARCAJE

- Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.
- vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 5-20 de locuri;
- Se vor asigura circa 21 locuri de parcare pentru autoturisme, din care 1 pentru persoanele cu dizabilitați

ART.33 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă pentru construcții va fi max. P+1Etaj

ART.34 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție
- minim 30 % din suprafața terenului

ART.35 – ÎMPREJMUIRI

- Se recomanda imprejmuirea incintei cu gard care poate avea inglobat gard viu cu rol de protecție vizuala, fonica si purificare a aerului, cu înălțimea maximă de 2,00 m.

**ZS1 –
ZONĂ DE SERVICII**

**SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ
GENERALITĂȚI**

Funcțiunea dominantă a zonei este **servicii**

Funcțiuni complementare admise zonei

- Circulații:
- Utilități
- Spații verzi

ART.36 – UTILIZĂRI PERMISE

Se permite următoarele funcțiuni pentru zona de servicii

- servicii financiar-bancare, servicii profesionale pentru persoane fizice și juridice, poștă și telecomunicații, agenții diverse (imobiliare, de turism etc.), edituri, centre media, centre și galerii de artă, expoziții, hoteluri, restaurante, comerț general, specializat și de lux, servicii colective și personale, activități ale diverselor organizații politice, economice, patronale și profesionale, recreere și sport în spații acoperite (spectacole, cinema, sport, cazino, etc.), mici activități productive manufacturiere specializate sau necesare pentru funcționarea altor activități din centrul de afaceri, depozite mic-gros, locuințe cu partiu special, în care sunt incluse spații pentru profesii libere (birouri de avocatură cabinete medicale, birouri de consultanță financiar - contabilă etc.)
- COMERȚ / DEPOZITE MIC-GROS = filieră intermediară de depozite în care intră mărfuri în ambalaje de comercializare, în cantități reduse și cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor
- creșe, unități de sănătate și asistență socială (farmacie, spital, maternitate, spital veterinar, dispensar policlinic, laboratoare medicale, centru de sănătate leagăn de copii, centru de plasament, centru de zi (copii, persoane cu dizabilități, bătrâni), cămin de bătrâni, cămin persoane cu dizabilități, adăposturi (temporare) pentru persoane în dificultate, azil de noapte, centru de integrare prin terapie ocupațională, centru de recuperare și reabilitare, cantină socială, alte tipuri de unități de asistență socială)
- unități de educație și formare cu program scurt sau prelungit (grădiniță, școală, afterschool, centru de formare profesională etc.)
- lăcașe de culte (case parohiale pe o suprafață maximă construită la sol de 100mp, biserici)
- construcții culturale
- terenuri de sport cu sau fara tribune
- căi de acces carosabile și pietonale în incintă,
- parcuri la sol și subsol
- mari parcaje multietajate și la sol, stații service
- stații de încărcare electrică
- spații verzi decorative și amenajări peisagistice (scuaruri) și plantații de protecție, după caz
- locuri de joacă pentru copii
- spații pentru sport și recreere
- construcții pentru activități sportive
- construcții cu caracter provizoriu
- construcții pentru echipare tehnică și rețele tehnico edilitare, branșamente, hidranți de incendiu, platformă colectare deșeurilor, iluminat exterior, cișmele de apă potabilă
- devieri de conducte și rețele, conform soluțiilor tehnice stabilite printr-un studiu de coexistență/eliberare amplasament
- panouri fotovoltaice și alte surse generatoare de energie verde (pompe caldura, minieoliene, etc)

- lucrări de sistematizare a terenului (consolidare, terasamente, drenuri, rigole, etc. - după caz)
- construcții și instalații pentru protecția contra intruziunii, alarmă, monitorizare, etc.
- Imprejmuiri despărțitoare și perimetrare
- semnalistică; panouri de reclamă și ecrane publicitare luminoase
- cabinete medicale fără paturi
- servicii ale unor organizații politice, profesionale etc.
- comerț cu amănuntul
- agenții de turism
- restaurant, bar, cafenea, cofetărie, ceainărie
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- alte funcțiuni compatibile.

ART.37 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- rezolvării în interiorul parcelei a tuturor exigențelor de igienă, protecție sanitară, protecție a mediului și ISU, conform normelor specifice în vigoare

ART.38 – UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele activități:

- depozite de deșeuri
- anexe pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
- ferme agro-zootehnice, abatoare
- stații întreținere auto
- stații de betoane
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiilor învecinate
- activități de depozitare, comerț en-gros, antrepozite
- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat

ART.39 – INTERDICȚII TEMPORARE

Zonele afectate de rețele (electrice, canalizare, alimentare cu apă, gaze, telefonie, fibră optică, etc.) sunt supuse interdicției temporare de construire până la găsirea soluțiilor de deviere a acestora pe lângă căile de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului.

ART.40 – INTERDICȚII DEFINITIVE

Nu este cazul.

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ INCINTĂ PROPUNERI -				
Z1 a -SERVICII – cu regim de înălțime max. S+P+5Etaje				
	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafață(mp)	Procent (%)	Suprafață(mp)	Procent (%)
Teren – curți construcții	14.320,00	100,00%	0	0%
Construcții	0	0%	8.592,00	60%
Circulații carosabile, drumuri, parcări și circulații pietonale	0	0%	4.296,00	30%
Spații verzi, teren amenajat	0	0%	1.432,00	10%
TOTAL	14.320,00	100%	14.320,00	100%

POT max.= 60%

CUT max.= 2,8

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ INCINTĂ PROPUNERI -				
Z1 b -SERVICII - cu regim de înălțime max. S+P+5Etaje				
	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafață(mp)	Procent (%)	Suprafață(mp)	Procent (%)
Teren – curți construcții	5.209,00	100,00%	0	0%
Construcții	0	0%	3.125,40	60%
Circulații carosabile, drumuri, parcări și circulații pietonale	0	0%	1.562,70	30%
Spații verzi, teren amenajat	0	0%	520,90	10%
TOTAL	5.209,00	100%	5.209,00	100%

POT max.= 60%

CUT max.= 2,8

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ INCINTĂ PROPUNERI -				
Z1 c -SERVICII - cu regim de înălțime max. S+P+5Etaje				
	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafață(mp)	Procent (%)	Suprafață(mp)	Procent (%)
Teren – curți construcții	7.145,00	100,00%	0	0%
Construcții	0	0%	4.287,00	60%
Circulații carosabile, drumuri, parcări și circulații pietonale	0	0%	2.143,50	30%
Spații verzi, teren amenajat	0	0%	714,50	10%
TOTAL	7.145,00	100%	7.145,00	100%

POT max. = 60%

CUT max.= 2,8

SECȚIUNEA 2– CONDIȚII DE AMPLASARE

ART.41 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Retragera minimă admisă este de 2,00 m față de limita de proprietate dinspre străzile propuse.

ART.42 –AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Retragera minimă admisă este de 10,00 m față de limita de proprietate dinspre latura vestică (înspre canalul Țiganca).
- Retragera minimă admisă este de 10,00 m față limita de proprietate dinspre locuințele rezidențiale cu regim mic de înălțime (latura vestică și latura nordică).
- Retragera minimă admisă este de 5,00 m față limita de proprietate dinspre locuințele colective.

ART.43 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte, distanța se poate reduce la un sfert din

înălțime numai în cazul în care fațadele nu prezintă ferestre. Distanța se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele între ele.

- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (doua pentru clădiri aglomerate) precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto).
- În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m).
- se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare.

ART.44 – PARCAJE

- Pentru construcții ce înglobează spații cu destinații diferite, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

ART.45 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă pentru construcții va fi max. S+P+5E+aj

ART.46 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție
- minim 10 % din suprafața terenului

ART.47 – ÎMPREJMUIRI

- Se recomandă împrejmuirea incintei cu gard care poate avea înglobat gard viu cu rol de protecție vizuala, fonica și purificare a aerului, cu înălțimea maximă de 2,00 m.

ZM1

ZONĂ MIXTĂ DE SĂNĂTATE, ÎNVĂȚĂMÂNT ȘI AGREMENT ȘI SERVICII

SZM1 SC1 - SUBZONĂ SĂNĂTATE 1- CREȘĂ

SZM1 IG2 - SUBZONĂ DE ÎNVĂȚĂMÂNT 2- GRĂDINIȚĂ

SZM1 AS – SUBZONĂ DE AGREMENT ȘI SERVICII

GENERALITĂȚI

ART.48 – UTILIZĂRI PERMISE

Se permite următoarele funcțiuni pentru zona mixtă

- Servicii și echipamente publice -creșe, unități de sănătate și asistență socială (farmacie, spital, maternitate, spital veterinar, dispensar policlinic, laboratoare medicale, centru de sănătate leagăn de copii, centru de plasament, centru de zi (copii, persoane cu dizabilități, bătrâni), cămin de bătrâni, cămin persoane cu dizabilități, adăposturi (temporare) pentru persoane în dificultate, azil de noapte, centru de integrare prin terapie ocupațională, centru de recuperare și reabilitare, cantină socială, alte tipuri de unități de asistență socială)
- unități de educație și formare cu program scurt sau prelungit (grădiniță, școală, afterschool, centru de formare profesională etc.)
- construcții culturale
- lăcașe de culte (case parohiale pe o suprafață maximă construită la sol de 100mp, biserici)
- terenuri de sport cu sau fara tribune

- construcții pentru activități sportive
- căi de acces carosabile și pietonale în incintă,
- parcuri la sol și subsol
- stații de încărcare electrică
- spații verzi decorative și amenajări peisagistice (scuaruri) și plantații de protecție, după caz
- locuri de joacă pentru copii
- spații pentru sport și recreere
- construcții cu caracter provizoriu
- construcții pentru echipare tehnică și rețele tehnico edilitare, branșamente, hidranți de incendiu, platformă colectare deșeurilor, iluminat exterior, cișmele de apă potabilă
- devieri de conducte și rețele, conform soluțiilor tehnice stabilite printr-un studiu de coexistență/eliberare amplasament
- panouri fotovoltaice și alte surse generatoare de energie verde (pompe caldura, minieoliene, etc)
- lucrări de sistematizare a terenului (consolidare, terasamente, drenuri, rigole, etc. - după caz)
- construcții și instalații pentru protecția contra intruziunii, alarmă, monitorizare, etc.
- Imprejmuiri despărțitoare și perimetrare
- semnalistică; panouri de reclamă și ecrane publicitare luminoase
- servicii, comerț
- cabinete medicale fără paturi
- servicii ale unor organizații politice, profesionale etc.
- comerț cu amănuntul
- agenții de turism
- restaurant, bar, cafea, cofetărie, ceainărie
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- alte funcțiuni compatibile.

ART.49 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- rezolvării în interiorul parcelei a tuturor exigențelor de igienă, protecție sanitară, protecție a mediului și ISU, conform normelor specifice în vigoare

ART.50 – UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele activități:

- depozite de deșeurilor
- anexe pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
- ferme agro-zootehnice, abatoare
- stații întreținere auto
- stații de betoane
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiilor învecinate
- activități de depozitare, comerț en-gros, antrepozite
- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat

ART.51 – INTERDICȚII TEMPORARE

Zonele afectate de rețele (electrice, canalizare, alimentare cu apă, gaze, telefonie, fibră optică, etc.) sunt supuse interdicției temporare de construire până la găsirea soluțiilor de deviere a

acestora pe lângă căile de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului.
ART.52 – INTERDICȚII DEFINITIVE
Nu este cazul.

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ INCINTĂ PROPUNERI - SZM1 SC1 - SUBZONĂ SĂNĂTATE 1- CREȘĂ– regim de înălțime Parter				
	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafață(mp)	Procent (%)	Suprafață(mp)	Procent (%)
Teren – curți construcții	12.790,00	100,00%	0	0%
Construcții	0	0%	2.558,00	20,00%
Alei, parcaje, platformă	0	0%	3.645,15	28,50%
Spații de joacă			2.749,85	21,50%
Spații verzi și plantate	0	0%	3.837,00	30,00%
TOTAL	12.790,00	100%	12.790,00	100%

POT max.= 20%

CUT max.= 0,20

SECȚIUNEA 2– CONDIȚII DE AMPLASARE

ART.53- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Retragera minimă admisă este de 10,00 m față de limita de proprietate dinspre latura nordică (strada propusă).
- Retragera minimă admisă este de 20,00 m față de strada Pompei.

ART.54- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Retragera minimă admisă este de 10,00 m față de limita de proprietate dinspre latura sudică (canalul Țiganca).
- Retragera minimă admisă este de 5,00 m față de limita de proprietate dinspre latura vestică.

ART.55- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte, distanța se poate reduce la un sfert din înălțime numai în cazul în care fațadele nu prezintă ferestre. Distanța se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele între ele;
- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri aglomerate) precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);
- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m);
- se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare.

ART.56- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă pentru construcții va fi max. P.

ART.57- PARCAJE

- câte un loc de parcare la 10 persoane angajate;
- parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

ART.58- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;
- vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 m²/copil;
- minim 30 % din suprafața terenului pentru sănătate;
- plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 200 mp de teren în zonele de protecție și amenajarea de spații verzi plantate pe circa 40 % din suprafața de aliniament și clădiri;

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ INCINTĂ PROPUNERI - SZM1 IG2 - SUBZONĂ DE ÎNVĂȚĂMÂNT 2- GRĂDINIȚĂ– regim de înălțime Parter+2E				
	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafață(mp)	Procent (%)	Suprafață(mp)	Procent (%)
Teren – curți construcții	2.429,00	100,00%	0	0%
Construcții	0	0%	607,25	25%
Alei, parcaje, platformă	0	0%	1.093,05	45%
Spații verzi, teren amenajat	0	0%	728,70	30%
TOTAL	2.429,00	100%	2.429,00	100%

POT max.= 25%

CUT max.= 0,75

SECȚIUNEA 2– CONDIȚII DE AMPLASARE

ART.59- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Retragera minimă admisă este de 10,00 m față de limita de proprietate dinspre latura nordică (strada propusă).

ART.60- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Retragera minimă admisă este de 10,00 m față de limita de proprietate dinspre latura sudică (canalul Țiganca).
- Retragera minimă admisă este de 0,00 m față de limita de proprietate dinspre latura vestică.
- Retragera minimă admisă este de 5,00 m față de limita de proprietate dinspre latura estică.

ART.61- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte, distanța se poate reduce la un sfert din înălțime numai în cazul în care fațadele nu prezintă ferestre. Distanța se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele între ele;

- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri aglomerate) precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);
- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m);
- se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare.

ART.62- PARCAJE

- pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

ART.63- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă pentru construcții va fi max. P+2Etaje.

ART.64- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;
- vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 m²/copil;
- minim 30 % din suprafața terenului pentru învățământ;
- plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 200 mp de teren În zonele de protecție și amenajarea de spații verzi plantate pe circa 40 % din suprafața de aliniament și clădiri.

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ INCINTĂ PROPUNERI - SZM1 AS – SUBZONĂ DE AGREMENT ȘI SERVICII – regim de înălțime Parter				
	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafață(mp)	Procent (%)	Suprafață(mp)	Procent (%)
Teren – curți construcții	1.892,00	100,00%	0	0%
Construcții	0	0%	189,20	10%
Alei pietonale și auto, parcare, platformă	0	0%	378,40	20%
Spații verzi și plantate, teren amenajat	0	0%	1.324,40	70%
TOTAL	1.892,00	100%	1.892,00	100%

POT max.= 10%

CUT max.= 0,1

SECȚIUNEA 2– CONDIȚII DE AMPLASARE

ART.65 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Retragera minimă admisă este de 5,00 m față de limita de proprietate dinspre latura nordică (strada propusă).

ART.66 –AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Retragera minimă admisă este de 10,00 m față de limita de proprietate dinspre latura sudică (canalul Țiganca).
- Retragera minimă admisă este de 10,00 m față de limita de proprietate dinspre latura vestică (canalul Țiganca).
- Retragera minimă admisă este de 0,00 m față de limita de proprietate dinspre latura estică.

ART.67 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte, distanța se poate reduce la un sfert din înălțime numai în cazul în care fațadele nu prezintă ferestre. Distanța se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele între ele.
- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (doua pentru clădiri aglomerate) precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto).
- În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m).
- se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare.

ART.68 – PARCAJE

Construcții și amenajări de agrement

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane.

ART.69 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă pentru construcții va fi max. P

ART.70 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;
- vor fi prevăzute spații verzi și plantate minim 30 % din suprafața terenului;
- plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 200 mp de teren În zonele de protecție și amenajarea de spații verzi plantate pe circa 40 % din suprafața de aliniament și clădiri.

ART.71 – ÎMPREJMUIRI

- Se recomanda împrejmuirea incintei cu gard care poate avea inglobat gard viu cu rol de protecție vizuala, fonica si purificare a aerului, cu înălțimea maximă de 2,00 m.

ZM2 – ZONĂ MIXTĂ

ZONĂ SERVICII, COMERȚ, BIROURI, SPAȚII PLANTATE ȘI AGREMENT

SZM2 a – SUBZONA SERVICII, COMERȚ ȘI BIROURI

SZM2 b – SUBZONA HUB IT

SZM2 c – SUBZONA SPAȚII PLANTATE ȘI DE AGREMENT

SZM2 d – SUBZONA SERVICII

GENERALITĂȚI

ART.71 – UTILIZĂRI PERMISE

Se permite următoarele funcțiuni pentru zona mixtă

- Instituțiile și serviciile publice
- servicii financiar-bancare, servicii profesionale pentru persoane fizice si juridice, poștă și telecomunicații, agenții diverse (imobiliare, de turism etc.), edituri, centre media, centre și galerii de artă, expoziții, hoteluri, restaurante, comerț general, specializat și de lux, servicii colective și personale, activități ale diverselor organizații politice, economice, patronale și profesionale, recreere și sport în spații acoperite (spectacole, cinema, sport, cazino, etc.),

mici activități productive manufacturiere specializate sau necesare pentru funcționarea altor activități din centrul de afaceri, depozite mic-gros, locuințe cu partiu special, în care sunt incluse spații pentru profesii liberale (birouri de avocatură cabinete medicale, birouri de consultanță financiar - contabilă etc.)

- servicii diverse – personale și sociale
- servicii și echipamente publice - creșe, unități de sănătate și asistență socială (farmacie, spital, maternitate , spital veterinar, dispensar policlinic, laboratoare medicale, centru de sănătate leagăn de copii, centru de plasament, centru de zi (copii, persoane cu dizabilități, bătrâni), cămin de bătrâni, cămin persoane cu dizabilități, adăposturi (temporare) pentru persoane în dificultate, azil de noapte, centru de integrare prin terapie ocupațională, centru de recuperare și reabilitare, cantină socială, alte tipuri de unități de asistență socială)
- unități de educație și formare cu program scurt sau prelungit (grădiniță, școală, afterschool, centru de formare profesională etc.)
- construcții culturale
- lăcașe de culte (case parohiale pe o suprafață maximă construită la sol de 100mp, biserici)
- terenuri de sport cu sau fara tribune
- constructii pentru activitati sportive
- căi de acces carosabile și pietonale in incintă,
- parcări la sol și subsol
- stații de încărcare electrică
- spații verzi decorative și amenajări peisagistice (scuaruri) și plantații de protecție, după caz
- locuri de joacă pentru copii
- spații pentru sport și recreere
- construcții cu caracter provizoriu
- construcții pentru echipare tehnică și rețele tehnico edilitare, branșamente, hidranți de incendiu, platformă colectare deșeuri, iluminat exterior, cișmele de apă potabilă
- devieri de conducte și rețele, conform soluțiilor tehnice stabilite printr-un studiu de coexistență/eliberare amplasament
- panouri fotovoltaice și alte surse generatoare de energie verde (pompe caldură, minieoliene, etc)
- lucrări de sistematizare a terenului (consolidare, terasamente, drenuri, rigole, etc. - după caz)
- construcții și instalații pentru protecția contra intruziunii, alarmă, monitorizare, etc.
- Imprejmuiri despărțitoare și perimetrare
- semnalistică; panouri de reclamă și ecrane publicitare luminoase
- cabinete medicale fără paturi
- servicii ale unor organizații politice, profesionale etc.
- comerț cu amănuntul
- agenții de turism
- restaurant, bar, cafenea, cofetărie, ceainărie
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- alte funcțiuni compatibile.

SZM2 c sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat pulic constând în :

- spatii plantate;

- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje.
- se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 10% din suprafața totală a parcului.

Utilizări interzise

- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloni în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi.

ART.72 – UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- rezolvării în interiorul parcelei a tuturor exigențelor de igienă, protecție sanitară, protecție a mediului și ISU, conform normelor specifice în vigoare

ART.73 – UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele activități:

- depozite de deșeuri
- anexe pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
- ferme agro-zootehnice, abatoare
- stații întreținere auto
- stații de betoane
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiilor învecinate
- activități de depozitare, comerț en-gros, antrepozite
- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat

ART.74 – INTERDICȚII TEMPORARE

Zonele afectate de rețele (electrice, canalizare, alimentare cu apă, gaze, telefonie, fibră optică, etc.) sunt supuse interdicției temporare de construire până la găsirea soluțiilor de deviere a acestora pe lângă căile de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului.

ART.75 – INTERDICȚII DEFINITIVE

Nu este cazul.

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ INCINTĂ PROPUNERI - SZM2 a- SUBZONĂ SERVICII, COMERT, BIROURI– regim de înălțime 2S+Parter+12E				
	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafață(mp)	Procent (%)	Suprafață(mp)	Procent (%)
Teren – curți construcții	28.587,00	100,00%	0	0%
Construcții	0	0%	17.152,20	60%
Circulații carosabile, drumuri, parcări și circulații pietonale	0	0%	7.146,75	25%
Spații verzi, teren amenajat	0	0%	4.288,05	15%
TOTAL	28.587,00	100%	28.587,00	100%

POT max.= 60%

CUT max.= 3,60

SECȚIUNEA 2– CONDIȚII DE AMPLASARE

ART.76 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Retragera minimă admisă este de 10,00 m față de limita de proprietate dinspre latura nordică (strada propusă).
- Retragera minimă admisă este de 10,00 m față de limita de proprietate dinspre latura vestică (strada propusă).
- Retragera minimă admisă este de 10,00 m față de limita de proprietate dinspre latura estică (strada propusă).

ART.77 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Retragera minimă admisă este de 0,00 m față limita de proprietate dinspre SZM2 c (Spații plantate și de agrement).

ART.78 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte, distanța se poate reduce la un sfert din înălțime numai în cazul în care fațadele nu prezintă ferestre. Distanța se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele între ele;
- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri aglomerate) precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);
- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m);
- se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare.

ART.79 – PARCAJE

Pentru toate categoriile de construcții vor fi prevăzute spații de parcare și garare, în garaje sau platforme, în interiorul parcelei, în funcție de capacitatea construcției și de numărul de utilizatori, conform HG 525/1996, după cum urmează:

Construcții administrative

- vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.
Construcții comerciale
- un loc de parcare la 200,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400,00mp;
- un loc de parcare la 100,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400,00-600,00mp;
- un loc de parcare la 50,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600,00 – 2.000,00mp;
- un loc de parcare la 40,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de peste 2.000mp;
- pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5–10 locuri la masă;
- la acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

Pentru construcții ce înglobează spații cu destinații diferite, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

ART.80 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă pentru construcții cu funcțiunea de COMERȚ, SERVICII ȘI BIROURI va fi max. 2S+P+12Etaje.

ART.81 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;
- vor fi prevăzute spații verzi și plantate;
- minim 15 % din suprafața terenului pentru SZM2 a - servicii, comerț, birouri.

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ INCINTĂ PROPUNERI - SZM2 b- HUB IT– regim de înălțime 2S+Parter+10E				
	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafață(mp)	Procent (%)	Suprafață(mp)	Procent (%)
Teren – curți construcții	35.039,00	100,00%	0	0%
Construcții	0	0%	21.023,40	60%
Circulații carosabile, drumuri, parcări și circulații pietonale	0	0%	8.759,75	25%
Spații verzi, teren amenajat	0	0%	5.255,85	15%
TOTAL	35.039,00	100%	35.039,00	100%

POT max.= 60%

CUT max.=3,60

SECȚIUNEA 2– CONDIȚII DE AMPLASARE

ART.82 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Retragera minimă admisă este de 10,00 m față de limita de proprietate dinspre latura nordică (strada propusă).
- Retragera minimă admisă este de 10,00 m față de limita de proprietate dinspre latura sudică (strada propusă).
- Retragera minimă admisă este de 10,00 m față de limita de proprietate dinspre latura vestică (strada propusă).

- Retragera minimă admisă este de 20,00 m față de strada Pompei.

ART.83 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Retragera minimă admisă este de 10,00 m față limita de proprietate dinspre SZM2 d (Servicii) .

ART.84 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte, distanța se poate reduce la un sfert din înălțime numai în cazul în care fațadele nu prezintă ferestre. Distanța se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele între ele;
- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri aglomerate) precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);
- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m);
- se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare.

ART.85 – PARCAJE

Pentru toate categoriile de construcții vor fi prevăzute spații de parcare și garare, în garaje sau platforme, în interiorul parcelei, în funcție de capacitatea construcției și de numărul de utilizatori, conform HG 525/1996, după cum urmează:

Construcții administrative

- vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

Construcții comerciale

- un loc de parcare la 200,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400,00mp;
- un loc de parcare la 100,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400,00-600,00mp;
- un loc de parcare la 50,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600,00 – 2.000,00mp;
- un loc de parcare la 40,00mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de peste 2.000mp;
- pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5–10 locuri la masă;
- la acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

Pentru construcții ce înglobează spații cu destinații diferite, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

ART.86 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă pentru HUB IT va fi max. 2S+P+10Etaje.

ART.87 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;

- vor fi prevăzute spații verzi și plantate;
- minim 15 % din suprafața terenului pentru SZM2 b - HUB IT.

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ INCINTĂ PROPUNERI - SZM2 c – SPAȚII PLANTATE ȘI DE AGREMENT – regim de înălțime Parter				
	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafață(mp)	Procent (%)	Suprafață(mp)	Procent (%)
Teren – curți construcții	23.245,00	100,00%	0	0%
Construcții	0	0%	2.324,50	10%
Alei pietonale și auto, parcare, platformă	0	0%	6.973,50	30%
Spații verzi și plantate, teren amenajat	0	0%	13.947,00	60%
TOTAL	23.245,00	100%	23.245,00	100%

POT max.= 10%

CUT max.= 0,1

SECȚIUNEA 2– CONDIȚII DE AMPLASARE

ART.88 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Retragera minimă admisă este de 10,00 m față de limita de proprietate dinspre latura sudică (strada propusă).
- Retragera minimă admisă este de 10,00 m față de limita de proprietate dinspre latura vestică (strada propusă).
- Retragera minimă admisă este de 10,00 m față de limita de proprietate dinspre latura estică (strada propusă).

ART.89 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Retragera minimă admisă este de 0,00 m față limita de proprietate dinspre SZM2 a (Subzonă Servicii, comerț, birouri) .

ART.90 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte, distanța se poate reduce la un sfert din înălțime numai în cazul în care fațadele nu prezintă ferestre. Distanța se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele între ele;
- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri aglomerate) precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);
- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua față nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m);
- se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare.

ART.91 – PARCAJE

Construcții și amenajări de agrement

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

ART.92 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă pentru SZM2 c - Subzona de spații plantate și de agrement va fi max. P.

ART.93 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;
- vor fi prevăzute spații verzi și plantate;
- minim 60 % din suprafața terenului pentru SZM2 c;
- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate:
 - toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime;
 - se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special.

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ INCINTĂ PROPUNERI - SZM2 d- SUBZONĂ SERVICII – regim de înălțime S+Parter+5E				
	EXISTENT		PROPOS	
	Suprafață(mp)	Procent (%)	Suprafață(mp)	Procent (%)
Teren – curți construcții	7.564,00	100,00%	0	0%
Construcții	0	0%	4.538,40	60%
Circulații carosabile, drumuri, parcări și circulații pietonale	0	0%	2.269,20	30%
Spații verzi, teren amenajat	0	0%	756,40	10%
TOTAL	7.564,00	100%	7.564,00	100%

POT max.= 60%

CUT max.= 2,60

SECȚIUNEA 2– CONDIȚII DE AMPLASARE

ART.94 –AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Retragera minimă admisă este de 10,00 m față de limita de proprietate dinspre latura vestică (strada propusă).
- Retragera minimă admisă este de 20,00 m față de strada Pompei.

ART.95 –AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Retragera minimă admisă este de 10,00 m față limita de proprietate dinspre SZM2 b (Subzonă HUB IT) .

ART.96 –AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte, distanța se poate reduce la un sfert din

înălțime numai în cazul în care fațadele nu prezintă ferestre. Distanța se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele între ele;

- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri aglomerate) precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);
- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m);
- se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare.

ART.97 –PARCAJE

Pentru toate categoriile de construcții vor fi prevăzute spații de parcare și garare, în garaje sau platforme, în interiorul parcelei, în funcție de capacitatea construcției și de numărul de utilizatori, conform HG 525/1996, după cum urmează:

Pentru construcții ce înglobează spații cu destinații diferite, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

ART.98 –ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă pentru construcții cu funcțiunea de servicii va fi max.

S+P+5Etaje.

ART.99 –SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;
- vor fi prevăzute spații verzi și plantate;
- minim 15 % din suprafața terenului pentru SZM2 d - Servicii.

CC – ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE

CCr1 – CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE – STRADA POMPEI

ART.100 – UTILIZĂRI PERMISE

- căi de comunicație rutieră;
- amenajarea și redimensionarea prospectului stradal;
- bretea de acces la străzile propuse
- refugii și treceri pietoni;
- piste velo;
- stații de transport în comun, copertine;
- plantații de aliniament;
- indicatoare de circulație;
- rețele tehnico – edilitare.

CCr2 – CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE – STRADA CETATII

ART.101 – UTILIZĂRI PERMISE

- căi de comunicație rutieră
- amenajare acces
- indicatoare de circulație
- rețele tehnico – edilitare

CCra –CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE – TRAMĂ STRADALĂ PROPUȘĂ

ART.102 – UTILIZĂRI PERMISE

- căi de comunicație rutieră;
- amenajarea prospectului stradal;
- refugii și treceri pietoni;
- piste velo;
- plantații de aliniament;
- indicatoare de circulație;
- rețele tehnico – edilitare.

SZci – subzonă circulației carosabile, drumuri de incintă, platforme propuse, parcări, circulații pietonale în incintele propuse

UTILIZĂRI PERMISE

- circulații carosabile, drumuri de incintă, platforme propuse, parcări, circulații pietonale
- spații verzi
- construcții

V - ZONĂ VERDE

ZVP1 – ZONĂ VERDE DE PROTECȚIE CU VEGETAȚIE MEDIE-ÎNALTĂ FAȚĂ DE STRADA POMPEI

UTILIZĂRI PERMISE

- spații verzi de protecție;
- circulații carosabile, drumuri de incintă, platforme propuse, parcări, circulații pietonale

ZVP2 – ZONĂ VERDE DE PROTECȚIE CU VEGETAȚIE MEDIE ȘI PROMENADĂ DE-A LUNGUL CANALULUI ȚIGANCA

- spații verzi cu vegetație medie;
- alei pietonale și piste velo

SZ Va – SUBZONĂ DE SPAȚIU VERDE ÎN INCINTELE PROPUSE

UTILIZĂRI PERMISE

- spații verzi;
- circulații carosabile, drumuri de incintă, platforme propuse, parcări, circulații pietonale

SZ Vb – ZONĂ VERDE DE PROTECȚIE CU VEGETAȚIE MEDIE-ÎNALTĂ FAȚĂ DE STRADA POMPEI ȘI CANALUL ȚIGANCA

UTILIZĂRI PERMISE

- spații verzi;
- drumuri de incintă, platforme propuse, parcări, circulații pietonale

Ce – CULOAR EDILITAR

UTILIZĂRI PERMISE

- rețele edilitare
- spații verzi

5. Unitati teritoriale de referinta

Solutia urbanistica adoptata reglementeaza din punct de vedere urbanistic zona studiata în prezenta documentatie.

Certificatul de Urbanism care se va elibera pentru faza Autorizatie de Construire va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiile ce vor urma aprobarii Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existenta, în scopul corelarii și mentinerii la zi a situatiei din zona.

Întocmit: arh. Alexandra CORNEA

Urbanism: arh. Gheorghe SECULICI