



2/1.02.2002 OAR

VOL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

EXTINDERE CENTRU COMERCIAL ARENA MALL SI CONSTRUIRE BIROURI P+2-4, HOTEL P+7-8, COMPLEX COMERCIAL RETAIL P, LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE S+P+10

Beneficiar: S.C. ARENA CITY CENTER S.R.L.
Str. Stefan cel Mare nr. 28 Bacau
BUDEANU BOGDAN ANDREI
B-dul Unirii nr. 44 Bacau
S.C. EUROLINE S.R.L.

Amplasament: Str. Stefan cel Mare nr.28 Mun. B A C A U

Proiectant general: LILIANA BARGU BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

Proiect nr 10/2020
Data elaborarii MAI 2021

CUPRINS

CAP I DISPOZITII GENERALE

- Art. 1. Domeniul de aplicare
- Art. 2. Corelari cu alte documentatii de urbanism
- Art. 3. Conditii de aplicare
- Art. 4. Derogari de la prezentul regulament
- Art. 5. Diviziunea terenului in zone, subzone functionale

CAP II. PREVEDEREI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE

IS ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII
M ZONA MIXTA
P PARC ZONA VERDE

ANEXA 1

CLASIFICAREA UTILIZARILOR ADMISE DUPA CATEGORII DE FUNCTIUNI

REGULAMENT DE URBANISM

CAP I DISPOZITII GENERALE

ART.1 ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

- (1) Prezentul Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) se asociază Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) EXTINDERE CENTRU COMERCIAL ARENA MALL SI CONSTRUIRE BIROURI P+2-4, HOTEL P+7-8, COMPLEX COMERCIAL RETAIL P, LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE S+P+10 si are ca scop explicarea si detalierea sub forma de prescriptii (permisiuni si restrictii) a prevederilor urbanistice definite prin planșa de Reglementari Urbanistice.
- (2) Regulamentul Local de Urbanism face parte integrantă din P.U.Z., constituie **act de autoritate al administratiei publice** locale si va fi aprobat, pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 de catre Consiliul Local al municipiului Bacău.
- (3) Prezentul regulament are caracter obligatoriu pentru teritoriul de reglementare P.U.Z. definit prin art. 3, alin. (1) – (2), delimitat conform planșei de reglementari urbanistice – zonificare functionala si circulatii (parte integrantă a PUZ-ului). Prevederile sale permit autorizarea directa cu exceptia derogarilor.
- (4) Prezentul regulament se constituie în regulament cadru, cu rol orientativ, pentru terenurile cuprinse în zona de studiu P.U.Z., in afara teritoriului reglementat cf art. 3, alin. (1) – (2) si are ca obiectiv implementarea principiilor directoare pentru o dezvoltare complexa si strategica a zonei de studiu, în vederea utilizarii în mod sustenabil a resurselor teritoriale si utilarea acestora cu functiunile urbanistice adecvate si necesare.
- (5) Prezentul RLU preia structura cadru a Regulamentului General de Urbanism H.G.nr.525/ 1996s i o detaliaza pe articolele componente, dupa caz.
- (6) Prezentul Regulament de Urbanism preia si mentine partial prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent “Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Bacău” HCL nr. 84/ 2012, operand modificari datorate evolutiei situatiei existente ca urmare a dinamicii dezvoltarii teritoriului.

ARTICOLUL 2. BAZA LEGALA A ELABORARII

- (1) Cadrul legal de elaborare P.U.Z. este urmatorul:
 - Certificatul de Urbanism nr. Nr.20 din 15.01.2021
 - Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare;
 - Norme Metodologice din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism
 - Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, republicata;
 - Legea nr. 69 privind administratia publica locala, republicata;
 - Legea nr. 18 privind fondul funciar, republicata;
 - Ordonanta de Urgenta nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ;
 - Regulamentul General de Urbanism, aprobat cu HG nr. 525/1996;
 - Ordinul nr. 91/1991 al MLPAT;
 - Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal, aprobat cu ordinul nr. 176/N/2000 al Ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului;
 - Planul Urbanistic General al municipiului Bacău, /HCL Bacău nr. 84/13.04.2012;
 - PUZ “ Construire imobil locuinte colective Stehn + 7E + 8R elaborat de S.C. DAILY PROJECT STUDIO S.R.L. arh Radu Serbanescu aprobat prin HCL 189/22.05.2018
 - PUD “Construire Complex rezidential Unirea S+P+7+8R elaborat de S.C. BIA CATRINEL LEFTER arh Catrinel Lefter aprobat prin HCL 290/24.07.2018

- Aviz de Oportunitate 563.633/24.09.2020 PUZ “Construire centru comercial si amplasare mijloace publicitare, imprejmuire teren si amenajare parcare, acces”
- PUZ Construire centru comercial si amplasare mijloace publicitare...(LIDL) elaborat de S.C. URBANO ARHITECT S.R.L. IASI Arh Ana Maria Palaghia
- PUZ Construire ansamblu de locuinte colective cu spatii comerciale la parter Str Stefan cel Mare nr. 56 elaborat de S.C.LEFPROIECT S.R.L. Arh Cristian Lefter Aviz de oportunitate 586067/29.12.2020

ART. 3. DOMENIUL DE APLICARE

- (1) Zona studiata conform plansei **U2. Reglementari urbanistice** a Planului Urbanistic Zonal si delimitat cu linie groasa intrerupta rosie are o suprafata de 22,0ha in intravilan, iar parcelele care a generat PUZ reprezinta **terenul reglementat cu o suprafata de 92.507 mp** si face parte din UTR 7 coform PUG/2012 si constituie domeniul de aplicarea a Regulamentul Local de Urbanism
- (2) Prevederile P.U.Z. sunt obligatorii pentru terenurile în suprafata totala de **92.507 mp**, ce se identifica prin numerele cadastrale: 60.369, 60.363, 60.365, 82.379, 64.513, 64.528, 64.596, 64.590, 86.257, 86.258, 86.216, 86.218.

(3) Derogari de la prezentul regulament

Derogarile de la prevederile regulamentului se admit numai in urmatoarele cazuri:

- descoperirea in urma sapaturilor a unor marturii arheologice care impun salvarea si protejarea lor;
- modificarea naturii terenurilor de fundare.

DEFINITIE

Prin **derogare** se intelege modificarea conditiilor de construire: functiuni admise, regim de construire, inaltime maxima admisa, distantele minime fata de limitele parcelei, POT,CUT.

CAP II . REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

SECTIUNEA 1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

ART. 4. RESURSE DE APA SI PLATFORME METEOROLOGICE

- (1) Autorizarea executarii constructiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apa si în cuvetele lacurilor este interzisa, cu exceptia lucrarilor de poduri, lucrarilor necesare cailor ferate si drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apa, precum si a lucrarilor de gospodarie a apelor.
- (2) Autorizarea executarii lucrarilor prevazute la alin. (1) este permisa numai cu avizul primarului si al autoritatilor de gospodarie a apelor si cu asigurarea masurilor de aparare a constructiilor respective împotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire a deteriorarii calitatii apelor de suprafata si subterane, de respectare a zonelor de protectie fata de malurile cursurilor de apa si fata de lucrarile de gospodarie si de captare a apelor. La proiectarea si amplasarea constructiilor se va tine cont de prevederile studiului geotehnic, prevederile Avizului de gospodarie a apelor.
- (3) Pentru pastrarea integritatii mediului se va avea în vedere: - respectarea prevederilor din Actul administrative al Agentiei pentru Protectia Mediului obtinut pentru lucrarea respectiva; - realizarea de suprafete verzi amenajate cu rol de protectie si de ameliorare a calitatii aerului; - stabilirea unor solutii de evacuare a apelor uzate care sa asigure evitarea poluarii factorilor de mediu; - stabilirea unor solutii de colectare selectiva a deseurilor, respectiv respectarea prevederilor art.5 din Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/ 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

ART. 5. EXPUNEREA LA RISCURI NATURALE

- (1) Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa. În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, zone inundabile, delimitate pe fiecare judet prin hotarâre a consiliului judetean, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice. La proiectarea si amplasarea constructiilor se va tine cont de prevederile studiului geotehnic. Se vor efectua obligatoriu foraje pe fiecare parcela, conform legislatiei in vigoare.

ART. 6. EXPUNEREA LA RISCURI TEHNOLOGICE

- (1) Autorizarea executarii constructiilor va respecta prevederile Autorizatiei de Mediu nr. 137 din 09.08.2019, emisa de Agentia pentru Protectia Mediului Bacau, ale carei prevederi sunt valabile pâna în 09.08.2024.
- (2) (Autorizarea executarii constructiilor pe întreg teritoriul studiat si reglementat de prezentul PUZ se va face dupa avizarea acestora de autoritatile competente, conform reglementarilor pentru zonele aeroportuare în vigoare la momentul începerii procedurii de autorizare.
- (3) Autorizarea executarii constructiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si în zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.
- (4) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

ART. 7. CONSTRUCTII CU FUNCTIUNI GENERATOARE DE RISCURI TEHNOLOGICE

- (1) Autorizarea executarii constructiilor va respecta prevederile Autorizatiei de Mediu nr. 137 din 09.08.2019, emisa de Agentia pentru Protectia Mediului Bacau, ale carei prevederi sunt valabile pâna în 09.08.2024.
- (2) Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

ART. 8 ASIGURAREA ECHIPARII EDILITARE

- (1) Autorizarea executarii constructiilor va respecta prevederile Autorizatiei de Mediu emisa de Agentia pentru Protectia Mediului Bacau, ale carei prevederi sunt valabile cu Certificatul de Urbanism nr. Nr.20 din 15.01.2021
- (2) Toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de electricitate, apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulatii si platforme exterioare.
- (3) Canalizarea se va amenaja în sistem divizor, în conformitate cu prevederile legale si cu avizele administratorului cursurilor de apa si a retelelor de canalizare.
- (4) Modul de asigurare a echiparii edilitare pentru fiecare constructie în parte se va realiza în baza unui proiect de specialitate.

ART. 9 ASIGURAREA COMPATIBILITATII FUNCTIUNILOR

- (1) Autorizarea executarii constructiilor se va realiza respectând functiunile admise si cele admise cu conditionari, conform prezentului RLU.

ART. 10 PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

- (1) Autorizarea executarii constructiilor se va realiza respectând Procentul de Ocupare a Terenului, conform fiecarei Unitati functionale reglementate prin prezentul R.L.U.

ART. 11 COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI

- (1) Autorizarea executarii constructiilor se va realiza respectând Coeficientul de Utilizare a Terenului, conform fiecărei Unitati functionale reglementate prin prezentul R.L.U.

ART. 12 LUCRARI DE UTILITATE PUBLICA

- (1) Se vor respecta prevederile definite spatial în plansa U4. „PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR”.

CAP. III. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

SECTIUNEA 1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

ART. 13 ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE

- (1) La amplasarea constructiilor se va tine seama de: - orientare; - vederi si persective importante; - asigurarea normelor de insorire si iluminat natural;
- (2) Se va sigura insorirea, iluminatul natural in functie de cerintelor specifice legate de functiunea cladirii.
- (3) Amplasarea constructiilor pe parcela se va face cu respectarea normelor sanitare cuprinse în OMS nr. 994/ 2018 pentru modificarea si completarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, aprobate prin OMS nr. 119/ 2014

ART. 14 AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

- (1) In zona drumului public este interzisa amplasarea de constructii, panouri publicitare sau instalatii care pericliteaza siguranta circulatiei.
- (2) Caracteristicile acceselor si drumurilor trebuie sa corespunda normelor in vigoare privind proiectarea si executia acestora, accesului mijloacelor de stingere a incendiilor si de protectie civila etc.
- (3) Pentru orice obiectiv ce urmeaza sa se amplaseze in zona drumurilor publice (conf. HGR nr.36/29.01.1996 si Legea nr 82/1998), respectiv realizarea sensului giratoriu sin intersectia Str Stefan cel Mare Str Venus este necesar Consiliului Local

ART. 15 AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

- (1) Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat. Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in P.U.Z definit in plansa U2 REGLEMETARI URBANISTICE

ART. 16 AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

- (1) AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE LIMITA POSTERIOARA A PARCELEI
Cladirile se vor retrage fata de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanta minima egala cu jumatatea inaltimii lor, masurata la cornisa superioara sau atic în punctul cel mai inalt, dar nu mai putin de 5,00m.
- (2) AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ALE PARCELEI
Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelelor, care nu prezinta calcane, cu o distanta minima egala cu jumatatea inaltimii lor, masurata la cornisa superioara sau atic în punctul cel mai inalt, dar nu mai putin de 3,00m
- (3) AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEIASI PARCELA
Distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceeasi parcela va fi egala cu 1/2 din inaltimea cladirii mai inalte, masurata la cornisa sau atic în punctul cel mai inalt, dar nu mai putin de 5,00m. Fac exceptie situatiile in care ambele cladiri prezinta spre interspatiul dintre ele exclusiv spatii anexe sau spatii de circulatie interna, cand distanta minima se poate reduce la 1/4 din inaltimea cladirii mai inalte, masurata la cornisa sau atic în punctul cel mai inalt, dar nu mai putin de 3,00m

- (4) IN AFARA SUPRAFETEI EDIFICABILE** pot fi amenajate: cai de circulatie, locuri de parcare, echipamente, platforme acoperite sau neacoperite, constructii si echipamente tehnice, posturi trafo, puncte de bransament/ conexiune, totemuri, piloni de reclama, steaguri. Amplasarea grupului de pompare si a rezervei intangibile se va realiza subteran, in limitele edificabilului reglementat. Amplasarea mijloacelor publicitare (totem, unipol, panourilor publicitare, panouri directe si directionale, precum si a tuturor elementelor de publicitate) va respecta prevederile Legii nr. 185/2013 privind amplasarea si autorizarea mijloacelor de publicitate si Regulamentul privind publicitatea stradala HCL nr. 290/ 31.07.2017 cu modificarile si completarile ulterioare si nu va afecta semnalizarea si semaforizarea existenta in zona, astfel: - mijloacele publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel incat sa nu impiedice circulatia rutiera si/ sau pietonala, ori accesul pietonal si/ sau al autovehiculelor de interventie pe proprietate; **Inaltime maxima mijloace publicitare= +20.00 m**

SECTIUNEA 2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

ART. 17 ACCESE CAROSABILE

- (1)** Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice direct. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.
- (2)** Modernizarea, extinderea sau constructia cailor de acces obligatorii se vor realiza conform proiectelor de specialitate, în conformitate cu avizul eliberat de administratorul cailor de acces si autorizatia de construire.
- (3)** În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului persoanelor cu handicap locomotor.

ART. 18 ACCESE PIETONALE

- (1)** Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, conform studiilor de specialitate si temei program a beneficiarului.
- (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, pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica.
- (3)** Accesese pietonale vor fi conformate astfel încât sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

SECTIUNEA 3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

ART. 19 RACORAREA LA RETELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARA EXISTENTE

- 1)** Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica, sau daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca reseaua existenta, atunci când aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca noi retele. Asigurarea echiparii edilitare se realizeaza conform plansei de specialitate din P.U.Z. planșa U3- REGLEMENTARI – ECHIPARE EDILITARA. .

ART.16. Realizarea de retele edilitare

- (1)** Toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare existente.
- (2)** Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau în întregime, dupa caz, în conditiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
- (3)** În vederea pastrarii caracterului specific al spatiului urban din intravilanul localitatilor se interzice montarea supraterana, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apa, energie electrica, termoficare, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutiera si altele de aceasta natura. Montarea echipamentelor tehnice se executa în varianta de amplasare subterana ori,

dupa caz, în incinte sau în nisele constructiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/constructiilor si fara afectarea circulatiei publice.

- (4) Se va acorda o atentie speciala problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit retele de gaze naturale, de termoficare sau electrice aeriene. Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decat in zonele anexe, inaccesibile publicului larg si numai in nise.
- (5) Se va asigura in mod special evacuarea apelor pluviale din spatiile rezervate pietonilor, spre canalizarea pluviala existenta sau proiectata, precum si de pe suprafetele de teren neconstruite, prin rigole spre canalizare, si se va interzice prezenta surselor de apa in exterior (cu exceptia hidrantilor pentru incendiu sau udarea spatiilor verzi), in scopul evitarii patrunderii eventualelor pierderi de apa in sol.
- (6) Sistemizarea verticala a terenului se va realiza astfel incat scurgerea apelor meteorice de pe acoperisuri, copertine si de pe terenul amenajat sa se faca catre un sistem de canalizare fara sa afecteze proprietatile invecinate.

ART.17. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

- (1) Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate în serviciul public sunt proprietate publica a orasului, daca legea nu dispune altfel.
- (2) Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.
- (3) Lucrarile de racordare si de bransare la retelele edilitare publice se suporta în întregime de investitor sau de beneficiar.
- (4) Lucrarile de retele edilitare, indiferent de modul de finantare, intra în proprietatea publica.

SECTIUNEA 4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR

ART. 20 PARCELAREA

- (1) Se vor respecta prevederile art.30 din R.G.U. si CAP.II pct. 9.1. din RLU PUG.2012

ART. 21 ÎNALTIMEA CONSTRUCTIILOR

- (1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului maxim de înaltime, respectiv a înaltimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementarilor privind unitatile teritoriale de referinta cuprinse în prezentul regulament

ART. 22 UNITATEA DE CARACTER ARHITECTURAL A PARCELARILOR

- (1) Toate cladirile ce urmeaza a se construi pe parcelele rezultate din diviziunea unei singure proprietati sau pe parcele în indiviziune, trebuie sa fie concepute si executate într-o coerenta de caracter arhitectural, astfel încât toate cladirile sa apara ca un întreg armonios;
- (2) Odata cu planul urbanistic de parcelare, trebuie prevazut un numar îndestulator de norme generale dupa care urmeaza a fi realizate construirea grupului de cladiri si amprentarea lui cu plantatii si elemente de mobilier urban

ART. 23 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

- (1) Aspectul cladirilor, reclamelor si elemntelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specific unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor, dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor zonei mixte, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor invecinate cu care se afla in relatii de covizibilitate. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

SECTIUNEA 5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI

ART. 24 PARCAJE

- (1) Stationarea autovehiculelor se permite numai in interiorul incintei, in afara circulatiilor publice
- (2) Amplasarea locurilor de parcare in vecinatatea locuintelor respecta distanta de minimum 5.00 m de ferestrele camerelor de locuit, conform art.4 OMS nr. 119/ 2014 privind Normele de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei actualizat.
- (3) Se vor asigura 4% din numarul de parcaje pentru persoanele cu dizabilitati
- (4) Determinarea necesarului de parcare se va face conform reglementarilor privind unitatile teritoriale de referinta cuprinse în prezentul regulament
- (5) Se vor planta cate un arbore la 4 parcare pe un rand sau la 8 parcare cuplate

ART. 25 SPATII VERZI SI PLANTATE

- (1) Procentul de teren din suprafata parcelei alocat amenajarii ca spatiu verde va respecta prevederile Anexei 6 din Regulamentul General de Urbanism (aprobat prin HGR nr. 525/ 1996)
- (2) Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru imbunatatirea constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri, circulatii pietonale, terase.

ART. 26 ÎMPREJMUIRI

- (1) Institutiile publice si servicii, zonele mixte si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, putand fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.
- (2) Împrejmuirile spre limitele laterale si posterioare pot fi opace cu inaltimea maxim de 2,20 m (conform PUG).
- (3) Se interzice vopsirea in culori stridente si stralucitoare a imprejmuirilor

CAP. IV. ZONIFICARE FUNCTIONALA

SECTIUNEA I UNITATI FUNCTIONALE

(1) Definirea unei anumite unitati teritoriale de referinta este determinata de trei parametri:

1. functiunile dominante admise cu sau fara conditionari;
2. regimul de construire discontinuu (cuplat, izolat);
3. inaltimea maxima admisa.
4. Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului si deci, este necesara incadrarea terenului in alta categorie de UTR.

(2) Prin prezentul R.L.U. sunt definite urmatoarele unitati functionale, ale caror prevederi sunt obligatorii, în zona de reglementare:

1. **IS1 - ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII**
2. **IS2 - ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII**
3. **M1 - ZONA MIXTA**
4. **M2 - ZONA MIXTA**
5. **P = PARC ZONA VERDE AMENAJATA**

CAP. IV. ZONIFICARE FUNCTIONALA

STRUCTURA CONTINUTULUI REGULAMENTULUI

Fiecare dintre subzonele si unitatile de referinta fac obiectul unor prevederi organizate conform urmatorului continut:

GENERALITATI: Caracterul zonei

SECTIUNEA I: Utilizare functionala

ARTICOLUL 1- utilizari admise

ARTICOLUL 2- utilizari admise cu conditionari

ARTICOLUL 3- utilizari interzise

SECTIUNEA II: Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor

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

ARTICOLUL 5- amplasarea cladirilor fata de aliniament

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

ARTICOLUL 7- amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

ARTICOLUL 8- circulatii si accesuri

ARTICOLUL 9- stationarea autovehiculelor

ARTICOLUL 10- inaltimea maxima admisibila a cladirilor

ARTICOLUL 11- aspectul exterior al cladirilor

ARTICOLUL 12- conditii de echipare edilitara

ARTICOLUL 13- spatii libere si spatii plantate

ARTICOLUL 14- imprejmui

SECTIUNEA III: Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

ARTICOLUL 15- procent maxim de ocupare a terenului (POT)

ARTICOLUL 16- coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CARACTERUL ZONEI

Zona a ansamblurilor independente, dedicate institutiilor si serviciilor publice. Functiunile sunt de tip tertiar: servicii cu acces public, comert en detail, administrarea afacerilor. Sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar si recognoscibile ca atare în structura orasului. Se remarca prin coerenta si reprezentativitate. Specific e modul de constructie urbana e de tip deschis, cu imobile situate în retragere fata de aliniament,

Zona se compune din urmatoarele subzone:

IS1 Institutii si Servicii comerciale complexe 1

Functiunea este constituita din institutii, serv, servicii de interes general, sanatate, cultura, culte, comerciale, financiar bancare, prestari servicii existente care se extind

IS2 Institutii si Servicii comerciale complexe

Functiunea este constituita din institutii, serv, servicii de interes general, sanatate, cultura, culte, comerciale, financiar bancare, prestari servicii, turism, sanatate ce vor constitui extundrea functiunii existente, ingloband mai multe subfunctiuni complementare

SECTIUNEA I**UTILIZARE FUNCTIONALA**

ARTICOLUL 1 UTILIZĂRI ADMISE**IS1, IS2,**

- (1) Functiuni administrative
- (2) Functiuni financiar-bancare
- (3) Functiuni tertiare cu caracter intraurban
- (4) Functiuni tertiare cu caracter extraurban, de mari dimensiuni
- (5) Functiuni de cultura
- (6) Functiuni de învățământ
- (7) Functiuni de sanatate
- (8) Functiuni sportive
- (9) Functiuni de turism;

ARTICOLUL 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIĂRI**IS1, IS2,**

- (1) se admit Garaje / parcaje pentru personal si vizitatori amplasate subteran sau
- (2) suprateran, în parti / corpuri de cladiri, cu urmatoarele conditii:
 - (a) sa nu ocupe frontul spre spatiul public (sa fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau sa fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat functiunii de baza)
 - (b) accesul autovehiculelor sa se realizeze din strazi cu circulatie redusa si sa fie organizat astfel încât sa nu perturbe traficul.
- (3) se admit elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia amplasarii acestora în subteran sau în afara spatiului public..

ARTICOLUL 3 UTILIZĂRI INTERZISE**IS1, IS2,**

- (1) rice utilizări, altele decât cele admise la art 1 și art 2
- (2) activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- (3) constructii provizorii de orice natura;
- (4) dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurând arhitectura si

- (5) deteriorând finisajul acestora;
- (6) depozitare en-gros;
- (7) statii de întreținere auto cu capacitate de peste 5 masini;
- (8) curatatorii chimice;
- (9) depozitari de materiale refolosibile;
- (10) platforme de recolectare a deseurilor urbane;
- (11) depozitarea pentru vânzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- (12) activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- (13) lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- (14) orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice

SECTIUNEA II

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

IS1, IS2

Avand in vedere diversitatea si specificitatea diferitelor cladiri / ansambluri, in general elemente exceptionale in tesutul urban, formele parcelelor se pot reconfigura, pastrand functiunea urbanistica in limita instituite prinn PUZ plansa U2 REGLEMENTARI URBANISTICE. Parcelele reconfigurate vor avea caracteristicile urbanistice ale zonei in care se inscriu.

Reparcelarea va urmari limitele noilor zone functionale pentru optimizarea procesului de autorizarea constructiilor.

ARTICOLUL 5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

IS1, IS2

- (1) serviciile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 10,0 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în functie de caracterul strazii, de profilul activitatii si de normele existente;
- (2) cladirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adâncime fata de aliniament care nu va depasi 20,0 metri;
- (3) serviciile publice vor fi amplasate pe aliniament în cazul în care înaltimea maxima la cornise nu depaseste distanta dintre aliniamente ;
- (4) daca înaltimea cladirii în planul aliniamentului depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de înaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele strazii, dar nu cu mai putin de 4.0 metri, cu conditia sa nu fie lasate vizibile calcane de pe parcelele alaturate; fac exceptie de la aceasta regula numai situatiile de marcare prin plus de înaltime a intersectiilor si racordarile de înaltime a cladirilor între strazi cu latimi diferite.
- (5) în zonele constituite retragerea de la aliniament va fi de minim 6.0 metri de la aliniament;

ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

IS1, IS2

- (1) Conformarea cladirilor pe parcela va fi determinata de contextul generat de cadrul construit adiacent.
- (2) Principiul consta în acoperirea calcanelor existente si respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplica atât pe limitele laterale cat si pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de cladire parazitare / provizorii existente.

- (3) în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se învecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si având pe fatada laterala ferestre ale unor încaperi principale, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu 1/3 din înaltime, dar nu mai putin de 5,0 metri;
- (4) Cladirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situatiile în care pe acestea nu exista calcane, cu o distanta minim egala cu jumatate din înaltimea cladirii, masurata la cornisa superioara sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai putin decât 3 m.
- (5) Se interzice construirea pe limita laterala a parcelei daca aceasta este si linia de separatie fata de o cladire publica dispusa izolat sau fata de o biserica ortodoxa ; în acest caz se admite o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumatate din înaltimea la cornise, dar nu mai putin de 4.0 m;
- (6) Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei la o distanta de cel putin jumatate din înaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai putin de 5.0 metri

ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ.

IS1, IS2

- (1) Distanța minima dintre doua cladiri aflate pe aceeași parcela va fi egala cu jumatate din înaltimea cladirii mai înalte, masurata la cornisa sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.
- (2) În cazul în care încaperi principale sunt orientate spre spatiu dintre cele doua cladiri, distanta minima va fi de 6 m.

ARTICOLUL 8 CIRCULATII SI ACCESURI

S1, IS2

- (1) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică;
- (2) În cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil în curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje, masurata pe aliniament, nu va depasi 30.0 metri.
- (3) în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spatiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare.
- (4) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai dacă exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.
- (5) În mod exceptional se autorizeaza executarea constructiilor fara îndeplinirea conditiilor anterioare, cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.
- (6) Autorizarea executarii constructiilor și a amenajarilor de orice fel este permisa numai dacă se asigura accese pietonale, potrivit importantei și destinatiei constructiei.
- (7) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permita circulatia persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare

Pentru constructiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare. În functie de destinatia și capacitatea constructiei vor fi prevazute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese masini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

Pentru toate categoriile de constructii de cultura se vor asigura accese carosabile separate pentru :

- vizitatori sau spectatori,
- personal și aprovizionare.

În functie de destinatia constructiei sau amenajarii vor fi prevazute:

- alei carosabile în interiorul amplasamentului si parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din strazi de categoria I sau a II-a;
- parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizeaza din strazi de categoria a III-a.

Pentru toate categoriile de constructii de învatamânt se vor asigura accese carosabile de legatura cu rețeaua de circulatie majora si cu mijloacele de transport în comun. Se vor asigura doua accese carosabile separate pentru evacuari în caz de urgenta (cutremure, inundatii, incendii).

Pentru toate categoriile de constructii de sanatate se va asigura legatura cu rețeaua de circulatie majora prin doua accese carosabile separate.

- Accesesele carosabile ce vor face legatura cu rețeaua de circulatie majora de categoria I si a II-a vor fi realizate prin:
 - strazi de categoria a IV-a de deservire locala;
 - strazi de categoria a III-a, colectoare, care asigura accesul vehiculelor si al persoanelor actionând în domeniul sanatatii, salubritatii si P.S.I.
- Accesul carosabil rezervat salvarii sau interventiiilor de urgenta nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal si pacienti.

Pentru constructiile de turism vor fi prevazute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal si acces tehnic de întreținere.

Numarul acceselor si conformarea lor se vor face în functie de categoria si capacitatea obiectivului turistic.

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul constructiilor ce formeaza curti interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu latime minima de 3m si înaltime de 3,5m.

Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere în permanenta.

ARTICOLUL 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

IS1, IS2

- (1) Se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulatiilor publice;
- (2) Locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor specifice si se dispun în constructii supra / subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 masini dispuse pe o latura sau 8 masini dispuse cuplat;
- (3) În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun, multietajat; aceste parcaje vor fi situate la distanta de maxim 150 metri.

ARTICOLUL 10 ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

IS1,	P+4;	Hmax = 25m
IS2,	P+10-12	Hmax = 45m

ARTICOLUL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

IS1, IS2

- (1) Aspectul exterior al cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla în relatii de co-vizibilitate.
- (2) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora, caracterului zonei si peisajului urban.
- (3) Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior intra în contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

- (4) Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului.
Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice

ARTICOLUL 12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ SI EVACUAREA DESEURILOR

IS1, IS2

Zona e echipata edilitar complet.

- (1) Toate cladirile se vor racorda la retelele edilitare publice.
- (2) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (3) Firidele de bransament si contorizare vor fi integrate in imprejmuii sau cladiri.
- (4) Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
- (5) Fiecare imobil va dispune de un spatiu interior parcelei (eventual integrat in cladire) destinat colectarii deseurilor menajere, accesibil din spatiul public.

ARTICOLUL 13 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

IS1, IS2

- (1) spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi înierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.
- (2) se vor identifica, pastra si proteja în timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti având peste 4.0 metri înaltime si diametrul tulpinii peste 15.0 cm.; în cazul taierii unui arbore se vor planta în schimb alti 10 arbori în perimetrul propriu sau în spatiile plantate publice din proximitate;
- (3) pentru îmbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase;
- (4) parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 masini pe un rand sau 8 masini cuplate
- (5) Minimul necesar de spatii verzi si plantate vor fi prevazute în functie de destinatie si de gradul de confort, conform anexei nr. 7, HOTARAREA GUVERNULUI Nr. 525/1996*) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

ARTICOLUL 14 IMPREJMUIRI

IS1, IS2

- (1) Ca regula generala, avand in vedere structura spatiala reglementata, spre spatiul public nu se vor realiza imprejmuii.
- (2) In cazuri particulare, cand se impune realizarea de imprejmuii spre spatiul public, acestea vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,5 m. imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- (3) Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,5 m inaltime si vor fi de tip opac.
- (4) Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public, spre interiorul parcelei.

SECTIUNEA III

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

IS1, POT maxim = 75% IS2, POT maxim = 75%

ARTICOLUL 16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

IS1, CUT maxim = 2,4 IS2, CUT maxim = 5,28

CARACTERUL ZONEI

Zona mixta se caracterizeaza printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor functiuni de interes general si public, formând în mod continuu linearitati comerciale si de servicii de-a lungul arterelor principale din aria cuprinsa în inelul principal de circulatie si segmente de linearitati formate din diverse categorii de activitati comerciale, servicii si de productie concreta si abstracta, în lungul principalelor artere de penetratie în oras si al inelelor exterioare de circulatie.

Totodata, zona mixta prelungeste zona centrala si principalii poli urbani, contureaza mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor si completeaza functiunea centrelor de cartier.

Formata, ca fond construit, în mare parte din cladiri colective de locuit medii si înalte (cu sau fara parter comercial) zona mixta permite conversia locuintelor în alte functiuni, în contrast cu zona de locuit (L), în care acest lucru este limitat. Conversia locuintelor în alte functiuni este conditionata de mentinerea ponderii locuintelor de cel puțin 30% din ADC.

Zona mixta cuprinsa in interiorul limitelor prezentului P.U.Z., in intelesul prezentului regulament este definita ca o zona in care alaturi de locuire, intr-o proportie insemnata se gasesc dotari de folosinta periodica sau rara, servicii care se adreseaza unei populatii mai numeroase decat din zona de servire directa, birouri, restaurante, etc.

Zona se compune din urmatoarele subzone:

M1 ZONA MIXTA 1

Functiunea este constituita din locuinte colective si spatii compatibile locuirii de servicii si comert in regim de construire izolat

M1 ZONA MIXTA 2

Functiunea este constituita din locuinte colective si spatii compatibile locuirii de servicii si comert in regim de construire insiruit cu regim mare de inaltime

SECTIUNEA I
UTILIZARE FUNCTIONALA.

ARTICOLUL 1 UTILIZĂRI ADMISE

M1, M2

Structura functionala mixta incluzand:

- (1) Locuinte colective
- (2) Functiuni administrative
- (3) Functiuni de administrare a afacerilor
- (4) Functiuni financiar-bancare
- (5) Functiuni tertiare cu caracter intraurban
- (6) Functiuni de cult
- (7) Functiuni de cultura
- (8) Functiuni de turism

Spatiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezenta locuirii nu este obligatorie.

La imobilele noi, parterele spre spatiile publice vor avea in mod obligatoriu functiuni de interes pentru public.

M1,

Functiuni tertiare cu caracter urban si extraurban, de mari dimensiuni

ARTICOLUL 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONĂRI

M1, M2

Diferența de nivel între pietonal și intrare va fi de maximum o treaptă. Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o fatadă nu este garantată, fiind determinată de configurația și arhitectura clădirii. Pentru activități cu acces public limitat (birouri etc) se admite accesul din gang sau, dacă locuirea nu este prezentă pe parcelă, din curtea imobilului.

- (1) Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
- (2) Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de caldura etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.
- (3) Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
 - să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
 - accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundară și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul
- (4) Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională - servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:
 - (a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
 - (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp
 - (c) să implice maximum 5 persoane
 - (d) să aibă acces public limitat (ocazional)
 - (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
 - (f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

ARTICOLUL 3 UTILIZĂRI INTERZISE

M1, M2

- (1) Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- (2) Depozitare en gros.
- (3) Depozitare de materiale refoșabile.
- (4) Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
- (5) Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
- (6) Ansambluri monofuncționale rezidențiale.
- (7) Locuire de tip individual.
- (8) Construcții provizorii de orice natură.
- (9) Instalații / utilaje exterioare, montate pe fatadă dinspre spațiul public al imobilelor.
- (10) Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop al clădirilor provizorii sau parazitare.
- (11) Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fatade, calcane, acoperisuri, terase - sau pe împrejurimi.
- (12) Orice utilizări, altele decât cele admise la art 1 și art 2.
- (13) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

ARTICOLUL 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

M1, M2

- (1) Avand in vedere diversitatea si specificitatea diferitelor cladiri / ansambluri, in general elemente exceptionale in tesutul urban, formele parcelelor se pot reconfigura, pastrand functiunea urbanistica in limita instituite prinn PUZ plansa U2 REGLEMENTARI URBANISTICE. Parcelele reconfigurate vor avea caracteristicile urbanistice ale zonei in care se inscriu.
- (2) Reparcelarea va urmari limitele noilor zone functionale pentru optimizarea procesului de autorizarea constructiilor.

ARTICOLUL 5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

M1,

- (1) pentru constructiile noi retragerea minima fata de aliniament este de **5 m**; conform plansei **U2 REGLEMENTARI URBANISTICE**.
- (2) amplasarea de garaje si functiuni tehnice in subteran este permisa pe intreaga suprafata a parcelei pana la limita propusa pentru domeniul public cu conditia asigurarii accesului direct a pompierilor la doua fatade

M2

conform plansei **U2 REGLEMENTARI URBANISTICE**.

DEFINITII

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat. O cladire este "construita la aliniament" daca este amplasata la limita dintre domeniul public si cel privat.

ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

M1, M2

- (1) pentru constructiile noi retragerea minima fata de limitele laterale este de **3 m**; conform plansei **U2 REGLEMENTARI URBANISTICE**.

ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ.

M1, M2

- (1) cladirile care includ locuinte vor avea intre ele o distanta egala cu inaltimea celei mai inalte
- (2) distanta se poate reduce la **1/4 din inaltime**, dar nu mai putin de **3,00m** numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala

ARTICOLUL 8 CIRCULATII SI ACCESURI

M1, M2

- (1) Accesul la drumurile publice vor fi asiguate prin aleea carosabila –drum de servitute cf . conform plansei **U2 REGLEMENTARI URBANISTICE**.
- (2) Parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulatie publica;
- (3) În cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil în curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel încât sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje, masurata pe aliniament, nu va depasi 30.0 metri.

- (4) în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.
- (5) 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 să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- (6) În mod excepțional se autorizează executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor anterioare, cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- (7) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (8) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare
- (9) parcela este construibilă numai dacă are asigurată un acces carosabil de minim 3,50 m lățime dintr-o circulație publică, în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Când lățimea accesului este mai mică de 3,5 m este obligatorie obținerea avizului Brigăzii de pompieri a Municipiului Bacău
- (10) în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 50,00 m
- (11) se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu
- (12) în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

DEFINIȚII

Accesul la drumurile publice reprezintă accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă.

Accesul direct reprezintă posibilitatea de intrare – ieșire fără afectarea altor funcțiuni ale proprietății.

Servitutea de trecere reprezintă o dispoziție juridică reglementată de Codul Civil, conform căreia proprietarul al cărui teren este infundat (fără nici o ieșire la un drum public), poate cere să i se permită trecerea pe proprietatea vecinului, în scopul exploatarei fondului său, cu obligația de a-l despăgubi proporțional cu pagubele produse. Servitutea de trecere către drumul public poate fi constituită atât pe terenurile proprietate privată cât și pe terenurile aparținând domeniului public, în localități urbane sau rurale și se înregistrează în evidențele cadastrale.

Drum public este drumul destinat satisfacerii tuturor cerințelor de transport rutier, fiind gestionat de organele centrale sau locale ale administrației publice.

Strazile sunt drumuri publice din interiorul localității indiferent de denumire (stradă, cale, chei, plajă, sosea, alee, fundatura, uliță).

Categoria strazii se stabilește în funcție de rolul și caracteristicile funcționale tehnice, pe baza studiilor de circulație. Definirea și stabilirea evenimentelor caracteristice funcționale sau tehnice se face pe baza studiilor de circulație. Definirea și stabilirea elementelor caracteristice fiecărei categorii de strazi se face în conformitate cu actele normative specifice domeniului.

PRECIZARI

Parcelatele din teritoriul studiat au acces carosabil și pietonal direct.

Accesul va fi astfel conformat încât să respecte condițiile din avizul unității teritoriale de pompieri.

Se asigură posibilitatea de acces a mijloacelor de intervenție în caz de incendiu și la a două fațade prin amenajări cu lățimea de 12 m, în cazul când acest lucru nu este posibil,

se asigura trecerea fortelor (personalului) de interventie prin treceri pietonale cu latimea minima de 1,5 m.

Accesele si pasajele carosabile trebuie pastrate libere in permanenta fara si fie obstructionate de semnalizari, imprejmui, mobilier urban, etc.

ARTICOLUL 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

M1, M2

- (1) stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- (2) calculul capacitatii de parcare pentru locuinte si functiunile inglobate in functiunea urbanistica mixta se va face conform RLU PUG 2012
- (3) Locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor specifice si se dispun în constructii supra / subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 masini dispuse pe o latura sau 8 masini dispuse cuplat;
- (4) În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun, multietajat; aceste parcaje vor fi situate la distanta de maxim 150 metri.

ARTICOLUL 10 ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

M1 P+M1-2+E10-12; Hmax = 45m

M2 P+10 Hmax = 40m

ARTICOLUL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor, dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor comerciale, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla în relatii de co-vizibilitate;
- (2) Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitate a functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";

ARTICOLUL 12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ SI EVACUAREA DESEURILOR

M1, M2

Zona e echipata edilitar complet.

- (1) Toate cladirile se vor racorda la retelele edilitare publice.
- (2) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (3) Firidele de bransament si contorizare vor fi integrate in imprejmui sau cladiri.
- (4) Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
- (5) Fiecare imobil va dispune de un spatiu interior parcelei (eventual integrat in cladire) destinat colectarii deseurilor menajere, accesibil din spatiul public.

Apa potabila

Orice constructie noua de locuit si orice local putand servi pentru munca, odihna sau agrement, trebuie sa fie racordata la reseaua publica de distributie a apei potabile sau sa-si aiba asigurat necesarul din sursa proprie, cu avizul Inspectoratului Sanitar Bacau.

Canalizare menajera

Racordarea la reseaua de canalizare este obligatorie pentru orice constructie sau instalatie noua.

Canalizare pluviala

Amenajarile pe orice teren trebuie astfel realizate incat sa permita scurgerea apelor meteorice spre reseaua publica colectoare a acestora

Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

Retele electrice, telefonice si CATV

Cablurile de alimentare cu energie electrica destinata consumului particular ca si iluminatului public, de asemenea si retelele de telecomunicatii trebuiesc introduse in subteran.

Bransamentele, pe cat posibil trebuiesc ascunse; in caz de imposibilitate tehnica majora, ele trebuiesc plasate la extremitatile fatadelor si vopsite in tonul fatadelor pe care se aplica.

Gaze

Toate conductele in afara imobilelor vor fi amplasate in subteran.

Salubritate

Orice cladire de locuit precum si orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihna sau recreere, trebuie sa fie prevazute cu amenajari pentru colectarea selectiva deseurilor menajere in containere.

DEFINITII

Echiparea edilitara este ansamblul format din constructii, instalatii si amenajari, care asigura in teritoriul localitatilor functionarea permanenta a tuturor constructiilor si amenajarilor, indiferent de pozitia acestora fata de sursele de apa, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protectiei mediului ambiant.

Cheltuieli de echipare edilitara sunt cheltuieli pentru realizarea infrastructurii de gospodarie comunala si pentru exploatarea, modernizarea si dezvoltarea acesteia (alimentare cu apa, canalizare, strazi, transport in comun, salubritate, etc.) care se asigura de regula prin bugetele locale.

PRECIZARI

In conformitate cu componentele legale, autoritatile administratiei publice locale sunt obligate sa asigure corelarea dezvoltarii localitatilor cu programele de dezvoltare a echiparii edilitare, conditionate de posibilitatile financiare de executare a acestora.

Extinderea retelelor edilitare existente sau a capacitatii acestora, care nu poate fi finantata din bugetele locale, se va putea realiza prin finantare totala sau partiala a acestor lucrari de catre investitori interesati.

In vederea asigurarii echiparii tehnico edilitare, autorizarea executarii constructiilor se face in conformitate cu prevederile art. 13 din Regulamentul General de Urbanism

ARTICOLUL 13 SPATII LIBERE si SPATII PLANTATE

M1, M2

Necesarul de spatii verzi se va determina pentru fiecare subfunctie in parte cf. Anexa 7 RGU 256/1996

- (1) spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- (2) se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,00 m inaltime si diametrul tulpinii peste 15,00 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere

DEFINITII

Spatiile verzi si plantate sunt constituite in acceptiunea prezentului Regulament din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei la sol sau pe terase, ca plantatie de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete acoperite cu gazon, gradini de flori etc

ARTICOLUL 14 IMPREJMUIRI

M1, M2

- (1) Imprejmuirile spre strada sau spre domeniul public sunt optionale si vor fi realizate prin jardiniere, plantatii joase (max 80cm) sau mobilier stradal
- (2) In toate cazurile se va asigura perceperea de catre trecator a fatadei cu vedere la strada. Se interzice vopsirea in culori stridente si stralucitoare a imprejmuirilor
- (3) Spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament vor fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.

DEFINITII

Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile (plantatii, garduri vii) cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietatile invecinate.

PRECIZARI

Se vor autoriza:

— *Imprejmuiri amplasate pe limitele laterale si posterioare realizate din ratiuni de delimitare si protectie a proprietatii.*

Imprejmuirile realizate pe limitele laterale si posterioare vor fi din plasa transparenta cu o inaltime de 2,00 m.

Aspectul exterior al imprejmuirilor cat si al cladirilor pe care le protejeaza nu trebuie sa fie in contradictie cu aspectul general al zonei.

SECTIUNEA III:

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI .

ARTICOLUL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

M1, POT maxim = 60% M2, POT maxim = 60%

DEFINITII

Procent de ocupare a terenului (POT) –este raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii sau proiectia pe sol a perimetrelor etajelor superioare) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita cf. Ordonanta nr. 27 din 27.08.2008

In situatia cand din punct de vedere cadastral, corpul de proprietate este impartit in mai multe parcele cu categorii de folosinta diferite raportarea se va face la suprafata de teren ce are folosinta de curti-constructii.

ARTICOLUL 16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

M1, CUT maxim = 5,28 M2, CUT maxim = 5,28

DEFINITII

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) este raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei. Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scările exterioare, trotuarele de protectie; cf. Ordonanta nr. 27 din 27.08.2008. In situatia cand din punct de vedere cadastral parcela este impartita in mai multe categorii de folosinta raportarea se va face la suprafata ce are folosinta de curti constructii.

CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spatii verzi semipublice publice cu acces limitat rezervat locatarilor din cele doua zone mixte.

P Parc- spatiu verde amenajat cu acces limitat pentru locatarii zonelor M1 si M2

SECTIUNEA I UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 UTILIZĂRI ADMISE

P

sunt admise numai functiunile de spatiu plantat public constând în :

- (1) spatii plantate înalte, medii si joase ;
- (2) circulatii pietonale, velo, din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spatiilor plantate si accesul la activitatile permise;
- (3) mobilier urban, amenajari pentru sport, loc de joaca si odihna;
- (4) edicule, componente ale amenajarii peisagere
- (5) constructii pentru expozitii, activitati culturale (spatii pentru spectacole si biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibila sau cu diferite tematici), activitati sportive, alimentatie publica si comert ;
- (6) adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si întreținere;
- (7) parcaje biciclete, trotinete

ARTICOLUL 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONĂRI

P

- (1) cladirile si amenajarile pentru diferite activitati din parcurile si gradinile publice se admit cu conditia de a nu avea separari fizice care sa impuna interdictia liberei circulatii
- (2) Acces auto pentru întreținere, interventii, transport de materiale pe sistemul de alei si platforme pietonale si velo, cu conditia ca acesta sa aiba caracter ocazional si limitat.
- (3) Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia sa deserveasca exclusiv spatiul respectiv, sa fie amplasate în subteran sau astfel încât sa aiba un impact vizual minim, sa nu produca poluare fonica sau de alta natura.

ARTICOLUL 3 UTILIZĂRI INTERZISE

P

- (1) se interzic orice schibari ale functiunilor spatiilor verzi publice si specializate
- (2) se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale abilitate
- (3) se interzice localizarea tonetelor si tarabelor prin decuparea spatiilor plantate adiacente trotuarelor.

SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE si CONFORMARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

P

- (1) Se conserva structura cadastrala existenta
- (2) Este admisibila extinderea teritoriului zonelor verzi

ARTICOLUL 5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

P

Nu este cazul

ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

P

- (1) pentru constructiile noi retragerea minima fata de limitele laterale este de 2 m SI pe latura de vest, fata de blocul de locuinte din parcela NC 84128 este de 3m conform plansei **U2 REGLEMENTARI URBANISTICE**.

ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ.

P

- (1) Pentru mai mult de o cladire se va stabili prin PUD

ARTICOLUL 8 CIRCULATII si ACCESE

P

- (1) Accesul la drumurile publice vor fi asiguate prin aleea carosabila –drum de servitute cf . conform plansei **U2 REGLEMENTARI URBANISTICE**.
- (2) Pentru aleile pietonale si velo din interiorul spatiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice - agregate compactate, pavaje din piatra naturala etc. Este admisibila folosirea de îmbracaminti asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastiera, asemanatoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

ARTICOLUL 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

P,

Este interzisa parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi.

ARTICOLUL 10 ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

P,

P;

Hmax = 5m

ARTICOLUL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

P

- (1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora, caracterului zonei si peisajului urban.
- (2) Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior intra în contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.
- (3) Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice

ARTICOLUL 12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

P

Zona se va echipa edilitar complet.

- (1) Se va da o atentie deosebita iluminatului public,
- (2) Se vor prevedea puncte de alimentare cu apa din reseaua publica.
- (3) Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

ARTICOLUL 13 SPATII LIBERE si SPATII PLANTATE

P

- (1) Suprafata spatiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafata totala a zonei verzi si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si înalta). Suprafetele având o îmbracaminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spatiilor libere.
- (2) Eliminarea arborilor maturi este interzisa, cu exceptia situatiilor în care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea constructiilor.

ARTICOLUL 14 ÎMPREJMUIRI

P

- (1) conform normelor specifice existente; în intravilan împrejmuiiri transparente de 2,00 metri înaltime din care un soclu opac de 0,60 metri dublate de gard viu.

SECTIUNEA III

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE si UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P

POT maxim = 5%

ARTICOLUL 16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

P

CUT maxim = 0,5

Arh Dan Ababei



Arh. Liliana BARGU

CLASIFICAREA UTILIZARILOR ADMISE DUPA CATEGORII DE FUNCTIUNI

Extras cu functiunile enumerate in PUZ EXTINDERE CENTRU COMERCIAL ARENA MALL SI CONSTRUIRE BIROURI P+2-4, HOTEL P+7-8, COMPLEX COMERCIAL RETAIL P, LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE S+P+10

Funcțiuni administrative

Sediu de partid;
Sediu de institutie, sindicat, cult, fundatie, organizatie neguvernamentala, asociatie, agentie, regie autonoma, fond etc;
Sediu de birouri.

Funcțiuni financiar-bancare

Sediu bancar, filiala bancara;
Sediu de societate de asigurari (de bunuri, de persoane), sediu de bursa de valori si marfuri;

Funcțiuni terțiare cu caracter intraurban

Comert alimentar având suprafata construita desfasurata sub 600 mp;
Comert nealimentar având suprafata construita desfasurata sub 600 mp;
Magazin general amplasat în zona centrala sau integrat la parterul unei cladiri de locuit;
Piata agroalimentara;
Alimentatie publica: restaurant, bistro, cantina, cofetarie, cafeenea, bar, club, catering;
Servicii cu acces public: servicii CATV (ghisee), tiparire si multiplicare, servicii de educatie si formare profesionala, centru after-school, servicii postale si de curierat (ghisee), agentie de turism, agentie imobiliara, agentie matrimoniala, birouri de traducere, birou notarial, salon de estetica si întretinere corporala (fitness, masaj, cosmetica, frizerie, coafor, baie publica, sauna etc), curatorie de haine, studiou foto/video, filiala de biblioteca/medioteca, închiriere CD/DVD etc;
Servicii profesionale: cabinet medical de specialitate, cabinet de medicina veterinara, birou de avocatura, atelier/birou de proiectare/expertiza/design, birou de topografie/cadastru/cartografie, birou de programare IT, agentie de publicitate, atelier de arta, servicii de consultanta juridica sau economica, laborator individual de tehnica dentara, cabinet individual de contabilitate etc;
Servicii manufacturiere: reparatii obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice, asistenta IT, reparatii încaltaminte, manufactura fina, croitorie, marochinarie, tapiterie, rame si tablouri, oglinzi, tâmplarie sau alte activitati manufacturiere negeratoare de zgomot sau emisii de orice fel si fara depozitari etc.

Funcțiuni terțiare cu caracter extraurban, de mari dimensiuni

Comert en detail și servicii desfășurate în unitati independente cu suprafata construita desfășurata mai mare de 500 mp: comertcu marfuri de folosinta generala și servicii domestice, comertspecializat pe profile și serviciile aferente, comert și servicii integrate (showroom, service) - pentru automobile, mobila, echipamente etc Comert și servicii organizate în sistem "mall" ;
Mall, Centru comercial, supermarket, hipermarket, cash/carry, unitati aparținând lanturilor de retail, Showroom auto, moto, alte produse;

Funcțiuni de cult

Lacas de cult;

Funcțiuni de cultura

Teatru dramatic, de comedie, de revista, opera, opereta, de papusi;
Muzeu, galerie de arta, ateliere de arta;
Biblioteca, mediateca;
Casa de cultura;
Centru sau complex cultural, centru de conferinte;
Cinematograf,
Sala polivalenta, sala de spectacole;
Clubul copiilor;
Circ;
Club, discoteca, cazinou.

Functiuni de învățământ

Învățământ prescolar;
Școala primară;
Școala gimnazială;
Centru educațional;
Spații de cazare pentru elevi .

Functiuni de sanatate

Policlinică;
Cabinete de medicină de specialitate, cabinete de medicină de familie, cabinete stomatologice;
Alte unități de sănătate (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii);
Cresă sau creșă specială;

Functiuni sportive

Piscină;
Sala de sport specializată sau polivalentă;
Popicarie;
Patioară;
Strand;
Terenuri de sport în aer liber, teren de golf, minigolf;
Întreținere corporală;

Functiuni de turism

Hotel * - *****;
Hotel apartament * - *****;
Motel * - **;
Vila ** - *****;
Unitate de alimentație publică.

Locuinte

Locuințe individuale (unifamiliale);
Locuințe colective (multifamiliale);
Garaje și parcaje aferente locuințelor.

Servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate)

Carne alimentară;
Carne nealimentară;

Cabinete medicale individuale, cabinete de medicină veterinară, cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță, ateliere de artă, studiouri fotografice, detectivi particulari, laboratoare individuale de tehnică dentară, ateliere

individuale de croitorie, tapiterie, rame si tablouri, oglinzi, tâmplarie sau alte activitati manufacturiere generatoare de zgomot sau emisii de orice fel si fara depozitari;
Saloane de întreținere corporala: frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, sauna, solar;
Servicii de deservire a locuirii: curatatorie de haine, atelier individual de reparatii încaltaminte.

Echipamente publice aferente zonelor de locuinte

Filiala a administratiei locale (primarie de cartier);
Spatiu de întrunire pentru comunitatea locatarilor;
Sediu al asociatiilor de proprietari;
Scoala primara si/sau gimnaziala;
Cresa, cresa speciala, gradinita, locuri de joaca acoperite;
Dispensar, centru de medicina de familie;
Biblioteca, mediateca, centru cultural;
Leagan de copii, orfelinat, centru de zi;
Azil de batrâni, centru de asistenta pentru varstnici;
Centru de asistenta sociala;
Parcaj colectiv multietajat destinat locuitorilor;
Teren de sport, parc de cartier, loc de joaca.

Arh Dan Ababei



Arh. Lilitiana BARGU