

PLAN URBANISTIC ZONAL
P.U.Z. - ZONA CENTRALĂ A ORAȘULUI POTCOAVA,
JUD. OLT

BENEFICIAR: **CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI POTCOAVA**
STR. PRINCIPALA, NR.86, ORAS POTCOVA, JUD. OLT

PROIECTANT: **SM GENERAL INVEST SRL**
STR. VARIANTA OITUZ, NR.5, MUN. SLATINA, JUD. OLT

PROIECT NR. **1628**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

2018

COLECTIV DE ELABORARE

SEF DE PROIECT: ARH. SEVERICĂ MITRACHE



PROIECTANT: ARH. SEVERICĂ MITRACHE

CARH. URB. ANGELA BUȘCĂ



DESENAT: CARH. URB. ANGELA BUȘCĂ

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare și utilizare al construcțiilor în limitele zonei studiate, explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. aplică specific și detaliază prevederile din Regulamentul General de Urbanism (HGR 525 / 1996).

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. constituie act de autoritate al administrației publice locale.

2. BAZA LEGALĂ A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. stau în principal:

- Legea 50 / 1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările ulterioare.
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR 525 / 1996.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul MLPTL nr. 176 / N / 16.08.2000.
- Planul Urbanistic General al orasului Potcoava.
- **NORMATIV DE PROIECTARE, EXECUTIE SI EXPLOATARE A SISTEMELOR DE ALIMENTARE CU GAZE PETROLIERE LICHEFIATE (G.P.L) INDICATIV NP037-99**
- Alte acte legislative și / sau complementare domeniului urbanismului.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările ulterioare.
- HG 1252/2012 privind aprobarea Metodologiei de organizare si funcționare a creșelor și a altor unități de educație timpurie antepreșcolară

- Codul Civil – legea 287/2009 cu modificările ulterioare.
- Ordinul MLPAT nr.10/N/1993 privind aprobarea „NORMATIVULUI PENTRU
- PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME IN LOCALITATI URBANE indicativ P132-93 (înlocuit parțial prin normativul NP24-97).
- Ordinul MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism.
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică, republicată.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare.
- Ordonanța de urgență nr.195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin
- Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr.24/2007 a spațiilor verzi, republicată, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată, cu modificările ulterioare.
- Legea nr.46/2008 – Codul silvic, cu modificările si completările ulterioare.
- Legea nr. 107/1996 a apelor cu modificările ulterioare.
- Legea 114/1996 a locuinței, republicată, cu modificările ulterioare.
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia cu modificările ulterioare.
- Legea nr.363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea I – Rețele de transport.
- Legea nr.171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a II-a Apa.
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a- zone protejate.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național-Secțiunea IV:Rețeaua de localități

- Legea nr.575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național -Secțiunea V – Zone de risc natural
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicata, cu modificările ulterioare
- Legea 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor
- Legea nr.104/2011 privind calitatea aerului înconjurător
- Legea nr.123/2012 a energiei electrice și gazelor naturale

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului studiat, respectiv a suprafeței de teren corespunzătoare parcelelor prezentate în planșa U2.

La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății populației, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale, pentru protejarea și conservarea patrimoniului natural și construit, și a vestigiilor arheologice.

Împărțirea zonei în unități teritoriale de referință s-a făcut conform planșelor cuprinzând delimitarea UTR - urilor, care face parte integrantă din prezentul Regulament.

Unitatea teritorială de referință (U.T.R.) este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu, fiind delimitat prin limitele fizice existente în

teren (limite de proprietate, ape, străzi, etc.). U.T.R. – ul poate cuprinde o întreagă zonă funcțională, mai multe subzone din cadrul aceleași zone funcționale sau părți din zone funcționale diferite, și este suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor corelate cu propunerile pieselor desenate. Limitele U.T.R. – urilor și zonificarea funcțională din cadrul acestora se regăsesc în planșele desenate care fac parte integrantă din prezentul Regulament.

II. DISPOZIȚII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Diviziunea terenului în zone, subzone și UTR-uri s-a bazat pe criteriile care țin de localizare/reprezentativitate, omogenitate funcțională și coerență.

Zonificarea funcțională va fi detaliată în cele ce urmează. Ea a fost făcută cu respectarea prevederilor Ordinului nr. 13/N/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice Ghid privind Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al PUG (GP 038/1999)

ZONA CENRALA - UTR 1.1.



GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona centrală a orașului este delimitată în prezenta documentație ca perimetru al nucleului reprezentativ al orașului, având funcțiuni complexe.

În zona centrală a orașului Potcoava nu există monumente istorice conform Listei monumentelor istorice.

Zona centrală a orașului Potcoava reprezintă aria cuprinsă între:

- str. PARCULUI - N
- FABRICA DE CONFECTII SI TEREN FOTBAL inclusiv –S
- str. DEALULUI și str. TARGULUI- E
- nr. cad. 73 – 80 și nr. cad. 561 – 562 inclusiv- V

Suprafața astfel delimitată măsoară 16,44 ha.

Pentru PUZ ZC prezentele reglementări au un caracter orientativ. În zona centrală sunt cuprinse mai multe funcțiuni, care vor fi detaliate în cele ce urmează, cu precizarea reglementărilor specifice pentru cele care sunt cuprinse în zona centrală. În vederea conservării specificului local se propune păstrarea și se admite, după caz, revenirea la funcțiunea inițială, cu excepția situațiilor în care, prin prezentul regulament, funcțiunea inițială este considerată incompatibilă cu funcțiunea zonei.

Se menționează, de asemenea, faptul că anumite utilizări sunt interzise, fiind incompatibile cu statutul de zonă centrală.











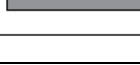
Dintre acestea se menționează în mod special activitățile productive poluante.

În ceea ce privește amenajarea spațiilor publice, incluzând spațiile verzi și de agrement, pietonalele, piețele etc., pentru toate funcțiunile cuprinse în zona centrală tratarea va fi unitară, cu mobilier urban și finisaje din aceeași gamă și în aceeași paletă de culori, cu materiale de calitate și rezistente – lemn, metal, piatră, pe baza unor proiecte autorizate.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări permise

Zone si subzone funcționale componente

Zona functionala	Subzone	Reprezentare plansa		
Zona de institutii si servicii de interes public				
IS	ZONA DE INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL	IS 1	Subzona de echipamente publice in domeniul administrativ	
		IS 2	Subzona serviciilor comerciale	
		IS 3	Subzona constructiilor pentru invatamant	
		IS 5	Subzona constructiilor pentru sanatate	
Zona de locuit				
L	ZONA LOCUINTELOR	LI	Subzona locuintelor colective in regim de inaltime maxim P+4E	
Zona mixta				
M	ZONA MIXTA	M1a	Subzona mixta destinata locuintelor individuale si serviciilor	
		M2a	Subzona mixta destinata serviciilor comerciale si micii productiei	
Zona verde				
SP	ZONA SPATII VERZI SI AMENAJATE, TURISM, AGREMENT SI SPORT	P	Subzona spatiilor plantate (parcuri, scuaruri, gradini publice, plantatii de protectie, plantatii de aliniament)	
		S	Subzona agrement (sport - turism, locuri de joaca pentru copii)	
Zona cailor de comunicatii				
T	ZONA CAILOR DE COMUNICATII SI CONSTRUCTIILOR AFERENTE	T1	Transport rutier	 

Tabelul 1. Zone si subzone funcționale componente ale UTR 1.1.

(1) Se pot autoriza lucrări de reparații, renovare/reabilitare și extinderi ale clădirilor existente, construcții noi și schimbări de destinație la construcțiile existente – compatibile cu statutul de zonă centrală a localității

- (2) pentru funcțiuni publice și de interes general, administrative, de învățământ, sănătate, cultură-culte, comerciale, de servicii, inclusiv de turism/agroturism și mică producție manufacturieră (artizanat), cu respectarea indicilor maximi de ocupare și utilizare a terenului (POT și CUT) stabiliți prin prezenta documentație.
- (3) Se admite păstrarea, dar se poate autoriza conversia locuințelor existente în perimetrul definit al zonei centrale a Orașului în alte funcțiuni premise sau permise cu condiționări.
- (4) La proiectarea construcțiilor noi se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică potrivit P100-1/2006; instituțiile și echipamentele publice vor fi incluse în clasa I de importanță.

Articolul 2 - Utilizări permise cu condiționări

- (1) Se poate autoriza schimbarea de destinație a construcțiilor existente, cu condiția ca funcțiunea propusă să fie compatibilă cu caracterul zonei, să nu deranjeze vecinătățile și să nu producă poluare.
- (2) **Funcțiunile recomandate sunt de tip IS și complementare:**
- (3) Servicii compatibile cu caracterul zonei – sunt permise cele de tip service auto (inclusiv spălătorii auto), doar în situația în care poluarea (de orice tip, inclusiv fonică) se înscrie în limitele admise de lege.

Este permisă schimbarea funcțiunii printr-o documentație de urbanism PUZ elaborată și aprobată conform legii, cu condiția integrării acestei funcțiuni într-un context în care să nu apară disfuncționalități sau incomodări reciproce.

La proiectarea construcțiilor noi, se vor elabora studii geotehnice pentru stabilirea calității solului și a condițiilor de fundare.

Pentru construcțiile noi este obligatorie solicitarea și obținerea avizului de securitate la incendiu înainte de începerea lucrărilor de execuție, în conformitate cu prevederile art.30, alin. (1) și alin (2) din Legea nr.307/2006

privind apararea impotriva incendiilor, cu modificarile si completarile ulterioare, pentru acele investitii/obiective care se incadreaza in prevederile H.G. nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de constructii si amenajari care se supun avizarii si/sau autorizarii privind securitatea la incediu.

In zona studiata nu exista statii de distributie a carburantilor la autovehicule si a sistemelor de alimentare cu gaze petroliere lichefiate pentru autovehicule si nici linii electrice aeriene.

Articolul 3 - Utilizări interzise

Se interzic orice funcțiuni incompatibile cu statutul zonei:

- (1) activitățile poluante (de orice tip, inclusiv poluare fonică), activitățile productive cu risc tehnologic, activitățile generatoare de trafic intens, de natură a incomoda circulația în zonă;
- (2) spații de depozitare, inclusiv depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice (ex. depozitare en gros, depozitarea de materiale reciclabile);
- (3) amenajări provizorii sau chioșcuri pe domeniul public.
- (4) orice lucrări de terasament care să determine scurgerea apelor pluviale pe parcelele învecinate sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor pluviale.

Pentru funcțiunile incompatibile existente în perimetrul ZC se vor autoriza numai lucrări de reparații curente, consolidări etc., sau de conversie funcțională la funcțiuni permise sau permise cu condiționări. Nu este permisă dezvoltarea funcțiunii incompatibile prin reconstruire sau extindere/supraetajare.

Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor construibile

- (1) Parcelarea sau comasarea parcelelor se pot face numai cu condiția respectării prevederilor legale.
- (2) Parcelele rezultate sunt construibile numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

a) front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite si de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

b) suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite si, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

(3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).

Parcelele care au suprafața construibilă mai mică decât cea prevăzută în alin. (2) și care sunt rezultatul unui parcelar istoric consacrat, rămân edificabile în limita respectării Codului civil.

Articolul 5 - Amplasarea construcțiilor față de aliniament

(1) Se va păstra aliniamentul dominant, determinat de 5 (cinci) construcții de o parte și de alta a străzii, cu o abatere de maxim 1,00 m.

(2) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Articolul 6 - Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

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

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Articolul 7 - Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă

(1) Se vor respecta condițiile minime privind asigurarea însoțirii, potrivit funcțiunii și reglementărilor în vigoare, respectiv asigurarea condițiilor de acces cu mijloace de stingere a incendiilor. Astfel, între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă se recomandă a se

respecta o distanță egală cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,50 m. În cazul în care nici una dintre construcțiile amplasate pe aceeași parcelă nu are o funcțiune pentru care există reglementări privind asigurarea condițiilor de însorire, distanța dintre construcții poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m.

Articolul 8 - Accese și circulații

(1) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minimum 3,50 m lățime, direct dintr-o circulație publică.

(2) Numărul și tipul acceselor obligatorii se stabilesc pe baza normelor specifice fiecărei funcțiuni.

(3) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

Articolul 9 - Parcarea/gararea autovehiculelor

(1) Parcarea/gararea autovehiculelor este permisă numai în interiorul incintei, adică în afara circulațiilor publice

(2) Pentru dimensionarea suprafețelor aferente locurilor de parcare necesare se vor consulta normele specifice fiecărei funcțiuni.

(3) În situația în care nu se poate asigura în interiorul incintei numărul minim de locuri de parcare pentru vizitatori conform normelor specifice fiecărei funcțiuni, se va demonstra realizarea unui parcaj ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, situat la o distanță de maxim 250,00 m de amplasament.

Articolul 10 - Înălțimea maxima a clădirilor

(1) Global, la nivelul **ZC – UTR 1.1.** nu se va depăși un regim de înălțime de P+4E

Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor

- (1) Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiilor și statutului de zonă centrală a Orașului, cu respectarea caracterului general al zonei și arhitecturii clădirilor învecinate, în vederea realizării coerenței compoziționale a ansamblurilor urbane.
- (2) Se interzic imitațiile stilistice, imitațiile de materiale, utilizarea nepotrivită a materialelor (finisaje exterioare realizate cu materiale utilizate pentru finisajele interioare de tipul materialelor ceramice: gresie, faianță ș.a.). Vor fi utilizate materiale durabile și finisaje de calitate. Finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culorile naturale ale materialelor.
- (3) Este interzisă utilizarea culorilor stridente și a finisajelor strălucitoare, precum și utilizarea finisajelor interioare la exterior, de tip placaje ceramice etc.
- (4) Firmele și reclamele se vor autoriza atât din punct de vedere al amplasării (care nu trebuie să deranjeze circulația – auto și pietonală) cât și al dimensiunilor, formei (care trebuie să se armonizeze cu construcția) și conținutului.
- (5) Acoperișurile vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă.
- (6) Pavimentul curților va fi cu cel puțin 0,10 m deasupra cotei trotuarului.

Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară

- (1) Toate clădirile amplasate în zona centrală a Orașului vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare (apă-canal, electrice, gaze naturale).
- (2) Se va evita amplasarea antenelor TV-satelit și a aparatelor de aer condiționat lor în locuri vizibile, pe fațadele principale ale construcțiilor.
- (3) Toate branșamentele noi pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.
- (4) Pentru instituțiile și serviciile publice se vor asigura surse suplimentare independente de energie electrică și apă;

Articolul 13 - Spații verzi și plantate

- (1) Se va asigura plantarea și amenajarea curților de fațadă, vizibile din circulațiile publice.
- (2) Se recomandă amenajarea spațiilor verzi și plantate în suprafață de minimum 30% din suprafața totală a incintei.
- (3) Spațiile libere de construcții și amenajări (circulații) vor fi plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.
- (4) Se vor inventaria și proteja arborii valoroși, care vor fi puși în valoare după finalizarea lucrărilor de construire sau amenajare.
- (5) Se recomandă ca amenajările care conduc la impermeabilizarea terenului să se restrângă la minimum necesar pentru circulație.

Articolul 14 - Împrejmuiri

- (1) În cazul funcțiunilor din categoria IS se recomandă separarea spre strada a incintelor cu garduri vii sau cu garduri transparente cu înălțimea maximă de 1,50 m cu un soclu opac de cca. 0,30 m și o parte transparenta dublată de gard viu;
- (2) Spațiile comerciale și de servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de împrejmuire, iar spațiile rezultate prin retragere pot fi delimitate cu borduri, gard viu sau cu plante decorative.
- (3) Pentru alte funcțiuni gardurile spre stradă se vor încadra în înălțimea medie a împrejmuirilor învecinate fără a depăși înălțimea maximă de 2,20 m

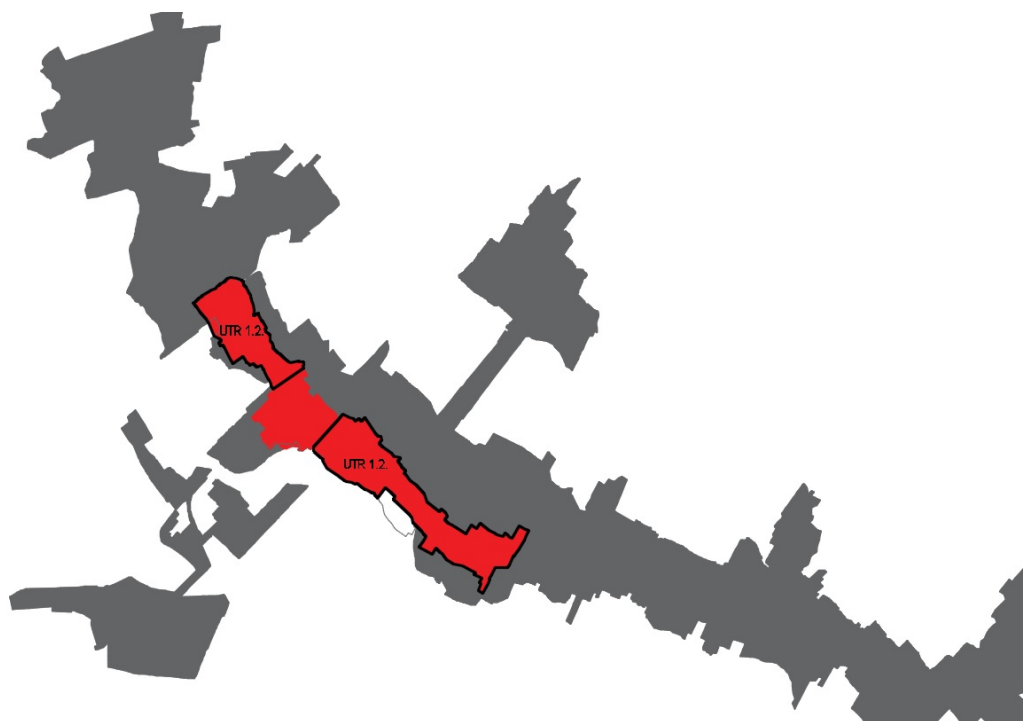
OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI

Articolul 15 - Procent maxim de Ocupare a Terenului (POT)

(POT max – AC/Steren x 100), POT max = 80%

Articolul 16 - Coeficient maxim de Utilizare a Terenului (CUT)

(CUT max – ADC/Steren), CUT max = 3,2



GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

UTR 1.2. este zona adiacentă zonei centrale a oraşului Potcoava, situată de o parte şi de cealaltă a DJ703C, fiind delimitata in partea de vest de str. Iric si in est de str. Tineretului. Funcţiunea dominantă a zonei este cea de locuire individuală.






In UTR1.2. nu exista monumente istorice conform Listei monumentelor istorice

Suprafaţa astfel delimitată măsoară 59,57 ha.

UTILIZARE FUNCIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări permise

Zone si subzone funcționale componente

Zona functionala	Subzone		Reprezentare plansa	
Zona de institutii si servicii de interes public				
IS	ZONA DE INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL	IS 2	Subzona serviciilor comerciale	
		IS 3	Subzona constructiilor pentru invatamant	
		IS 4	Subzona constructiilor pentru cultura	
Zona de locuit				
L	ZONA LOCUINTELOR	Lca	Subzona locuintelor individuale, izolate sau cuplate in regim de inaltime maxim P+2E	
Zona cailor de comunicatii				
T	ZONA CAILOR DE COMUNICATII SI CONSTRUCTIILOR AFERENTE	T1	Transport rutier	

Tabelul 2. Zone si subzone funcționale componente ale UTR 1.2.

- (1) Se pot autoriza lucrări de reparații, renovare/reabilitare și extinderi ale clădirilor existente, construcții noi și schimbări de destinație la construcțiile existente – compatibile cu caracterul zonei.
- (2) pentru funcțiuni publice și de interes general, administrative, de învățământ, sănătate, cultură-culte, comerciale, de servicii, inclusiv de turism/agroturism și mică producție manufacturieră

(artizanat), cu respectarea indicilor maximi de ocupare și utilizare a terenului (POT și CUT) stabiliți prin prezenta documentație.

- (3) La proiectarea construcțiilor noi se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică potrivit P100-1/2006; instituțiile și echipamentele publice vor fi incluse în clasa I de importanță.

Articolul 2 - Utilizări permise cu condiționări

- (1) Se poate autoriza schimbarea de destinație a construcțiilor existente, cu condiția ca funcțiunea propusă să fie compatibilă cu caracterul zonei, să nu deranjeze vecinătățile și să nu producă poluare.

Este permisă schimbarea funcțiunii printr-o documentație de urbanism PUZ elaborată și aprobată conform legii, cu condiția integrării acestei funcțiuni într-un context în care să nu apară disfuncționalități sau incomodări reciproce.

La proiectarea construcțiilor noi, se vor elabora studii geotehnice pentru stabilirea calității solului și a condițiilor de fundare.

Pentru construcțiile noi este obligatorie solicitarea și obținerea avizului de securitate la incendiu înainte de începerea lucrărilor de execuție, în conformitate cu prevederile art.30, alin. (1) și alin (2) din Legea nr.307/2006 privind apararea împotriva incendiilor, cu modificările și completările ulterioare, pentru acele investiții/obiective care se încadrează în prevederile H.G. nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu.

În zona studiată nu există stații de distribuție a carburanților la autovehicule și a sistemelor de alimentare cu gaze petroliere lichefiate pentru autovehicule și nici linii electrice aeriene.

Articolul 3 - Utilizări interzise

Se interzic orice funcțiuni incompatibile cu statutul zonei:

- (1) activitățile poluante (de orice tip, inclusiv poluare fonică), activitățile productive cu risc tehnologic, activitățile generatoare de trafic intens, de natură a incomoda circulația în zonă;
- (2) amenajări provizorii sau chioșcuri pe domeniul public;
- (3) orice lucrări de terasament care să determine scurgerea apelor pluviale pe parcelele învecinate sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor pluviale.

Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor construibile

- (1) Parcelarea sau comasarea parcelelor se pot face numai cu condiția respectării prevederilor legale.
- (2) Parcelele rezultate sunt construibile numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:
 - a) front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
 - b) suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
 - c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- (3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).

Parcelele care au suprafața construibila mai mica decat cea prevazuta in alin. (2) si care sunt rezultatul unui parcelar istoric consacrat, raman edificabile in limia respectarii Codului civil.

Articolul 5 - Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- (1) Se va pastra aliniamentul dominant, determinat de 5 (cinci) construcții de o parte și de alta a străzii, cu o abatere de maxim 1,00 m.
- (2) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Articolul 6 - Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:
 - a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
 - b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Articolul 7 - Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă

- (1) Se vor respecta condițiile minime privind asigurarea însoririi, potrivit funcțiunii și reglementărilor în vigoare, respectiv asigurarea condițiilor de acces cu mijloace de stingere a incendiilor. Astfel, între construcțiile amplasate pe aceeași parcelă se recomandă să se respecte o distanță egală cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,50 m. În cazul în care nici una dintre construcțiile amplasate pe aceeași parcelă nu are o funcțiune pentru care există reglementări privind asigurarea condițiilor de însorire, distanța dintre construcții poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m.

Articolul 8 - Accese și circulații

- (1) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minimum 3,50 m lățime, direct dintr-o circulație publică.
- (2) Numărul și tipul acceselor obligatorii se stabilesc pe baza normelor specifice fiecărei funcțiuni.
- (3) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

Articolul 9 - Parcarea/gararea autovehiculelor

- (1) Parcarea/gararea autovehiculelor este permisă numai în interiorul incintei, adică în afara circulațiilor publice.
- (2) Pentru dimensionarea suprafețelor aferente locurilor de parcare necesare se vor consulta normele specifice fiecărei funcțiuni.
- (3) În situația în care nu se poate asigura în interiorul incintei numărul minim de locuri de parcare pentru vizitatori conform normelor specifice fiecărei funcțiuni, se va demonstra realizarea unui parcaj ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, situat la o distanța de maxim 250,00 m de amplasament.

Articolul 10 - Înălțimea maxima a clădirilor

- (1) Global, la nivelul **UTR 1.2.** nu se va depăși un regim de înălțime de P+2E

Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor

- (1) Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunilor, cu respectarea caracterului general al zonei și arhitecturii clădirilor învecinate, în vederea realizării coerenței compoziționale a ansamblurilor urbane.
- (2) Se interzic imitațiile stilistice, imitațiile de materiale, utilizarea nepotrivită a materialelor (finisaje exterioare realizate cu materiale utilizate pentru finisajele interioare de tipul materialelor ceramice: gresie, faianță ș.a.). Vor fi utilizate materiale durabile și finisaje de

calitate. Finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culorile naturale ale materialelor.

- (3) Este interzisă utilizarea culorilor stridente și a finisajelor strălucitoare, precum și utilizarea finisajelor interioare la exterior, de tip placaje ceramice etc.
- (4) Firmele și reclamele se vor autoriza atât din punct de vedere al amplasării (care nu trebuie să deranjeze circulația – auto și pietonală) cât și al dimensiunilor, formei (care trebuie să se armonizeze cu construcția) și conținutului.
- (5) Acoperișurile vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă.
- (6) Pavimentul curților va fi cu cel puțin 0,10 m deasupra cotei trotuarului.

Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară

- (1) Se va evita amplasarea antenelor TV-satelit și a aparatelor de aer condiționat în locuri vizibile, pe fațadele principale ale construcțiilor.
- (2) Toate branșamentele noi pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.
- (3) Pentru instituțiile și serviciile publice se vor asigura surse suplimentare independente de energie electrică și apă;

Articolul 13 - Spații verzi și plantate

- (1) Se va asigura plantarea și amenajarea curților de fațadă, vizibile din circulațiile publice.
- (2) Se recomandă amenajarea spațiilor verzi și plantate în suprafață de minimum 30% din suprafața totală a incintei.
- (3) Spațiile libere de construcții și amenajări (circulații) vor fi plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.
- (4) Se vor inventaria și proteja arborii valoroși, care vor fi puși în valoare după finalizarea lucrărilor de construire sau amenajare.
- (5) Se recomandă ca amenajările care conduc la impermeabilizarea terenului să se restrângă la minimum necesar pentru circulație.

Articolul 14 - Împrejmuiri

- (1) În cazul funcțiunilor din categoria IS se recomandă separarea spre stradă a incintelor cu garduri vii sau cu garduri transparente cu înălțimea maximă de 1,50 m cu un soclu opac de cca. 0,30 m și o parte transparentă dublată de gard viu;
- (2) Spațiile comerciale și de servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de împrejmuire, iar spațiile rezultate prin retragere pot fi delimitate cu borduri, gard viu sau cu plante decorative.
- (3) Pentru alte funcțiuni gardurile spre stradă se vor încadra în înălțimea medie a împrejmuirilor învecinate fără a depăși înălțimea maximă de 2,20 m

OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI

Articolul 15 - Procent maxim de Ocupare a Terenului (POT)

(POT max – AC/Steren x 100), POT max = 80%

Articolul 16 - Coeficient maxim de Utilizare a Terenului (CUT)

(CUT max – ADC/Steren), CUT max = 3,2



Intocmit

c. arh. urb. Angela Bușcă

Verificat

Arh. Severică Mitrache

