

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## Aferent PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA CENTRALA - MODIFICARI SUBZONA SIMIAN

**1. PREZENTAREA INVESTITIEI****1.1 DATELE DE RECUNOASTERE A LUCRARII:****1.1.1 DENUMIREA LUCRARII:****PUZ ZONA CENTRALA - MODIFICARI SUBZONA SIMIAN**

Amplasament: municipiul Ramnicu Valcea, str. Gib Mihaescu nr. 8, jud. Valcea.

**1.1.2 BENEFICIAR****SIMIAN VLAD**

Ramnicu Valcea, strada Gib Mihaescu nr. 8, judetul Valcea

**1.1.3 PROIECTANT GENERAL****SC ARHINET PLUS SRL**

Ramnicu Valcea, strada Carol I nr. 22, ap. 2, parter, judetul Valcea

Numar proiect 179902/2017

**1.2 OBIECTUL LUCRARII:**

SIMIAN VLAD, in calitate de initiator, solicita intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal in vederea redistribuirii zonelor functionale prevazute in zona centrala a municipiului prin PUZ Zona Centrala, pe strada Gib Mihaescu nr.8. Teritoriul se afla in carourile "I5" si "J5", asa cum sunt definite in RLU PUG 2013.

Suprafata terenului reglementata prin PUZ este de 2,5064 ha.

Teritoriul studiat este situat in intravilanul municipiului.

Se doreste redistribuirea zonelor functionale (ISP8, M7, Vp) si reorganizarea spatiilor de parcare si a circulatiilor carosabile si pietonale in interiorul zonei studiate.

Sunt mentinute accesese carosabile si pietonale pe teren.

Pentru tertoriul studiat, se propun urmatoarele unitati teritoariale de referinta (UTR), determinate de caracteristicile urbanistice:

	Teren care a generat PUZ	2,5064 ha	
	Teritoriul reglementat prin PUZ	2,5064 ha	
BILANT TERITORIAL PROPUZ - ZONIFICARE FUNCTIONALA			
UTR	FUNCTIUNEA	SUPRAFATA	PROCENTAJ
ISP8	Subzona pentru institutii si servicii publice de interes general, de inaltime mica, cu regim de construire discontinuu	0,5826 ha	23,25 %
M7	Subzona mixta cu regim de construire continuu si/sau discontinuu, de inaltime mare	0,39715 ha	15,85 %
Vp	Subzona spatiilor verzi publice sau semipublice (pentru	0,6569 ha	26,20 %

	riverani)		
Tr	Subzona cailor de comunicatie rutiera (inclusiv circulatiile pietonale aferente)	0,8698 ha	34,70 %
	SUPRAFATA TOTALA	2,5064 ha	100,00 %

### 1.3 CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII:

Studii elaborate anterior PUZ

- Plan Urbanistic General al Municipiului Ramnicu Valcea 2013 si Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia
- Plan Urbanistic Zonal Zona Centrala si Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia.

### 1.4 CONDITII DE APLICARE

Prezentul regulament reglementeaza specific zona definita mai sus, pentru coordonarea cu dezvoltarea urbanistica integrata cu zonele adiacente, si asigura corelarea dezvoltarii cu PUZ Zona Centrala.

Prezentul regulament are un caracter director, iar prevederile sale permit aplicarea, cu exceptia derogarilor si situatiilor speciale, in care se impune elaborarea unor Planuri urbanistice de detaliu.

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

Derogările de la regulament sunt admise numai in urmatoarele situatii: conditii dificile de fundare, obiective cu destinatii semnificative pentru UAT, dimensiuni sau forme care nu se inscriu in prevederile regulamentului.

Modalitati de autorizare a derogarilor:

- Prin PUD, cu avizul CTUAT , pentru limitele laterale si posterioare ale parcelei;
- Prin PUZ, pentru functiunile admise, regimul de construire, inaltimea maxima admisa, CUT, POT si retragerea cladirilor fata de aliniament.

Documentatiile de urbanism se vor supune aprobarii conform legislatiei in vigoare.

Conditii de construibilitate ale parcelelor:

Pentru zona ISP8, se considera construibile parcelele cu suprafata minima de 150 mp si un front la strada de minim 8,00 m pentru cladiri realizate intre calcane si minim 200 mp si un front la strada de minim 12 m pentru cladiri cuplate sau izolate pe teren.

Pentru subzona M7, se considera construibile parcelele cu suprafata minima de 500 mp si un front la strada de 12 m pentru cladiri realizate intre calcane si front minim 15 m pentru cladiri cuplate sau izolate pe teren

### 1.5 DIVIZIUNEA TERENULUI IN UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Definirea unei UTR este determinata de:

- Regim de construire (continuu, discontinuu)
- Inaltimea maxima admisa
- Functiunile dominante admise cu sau fara conditionari

Modificarea unui parametru conduce la incadrarea intr-o alta categorie de UTR.

Regulamentul este alcatuit pentru urmatoarele UTR:

**ISP8** - Subzona pentru institutii si servicii publice de interes general, de inaltime mica, cu regim de construire discontinuu;

**M7** - Subzona mixta cu regim de construire continuu si/sau discontinuu, de inaltime mare;

**Vp** - Subzona spatiilor verzi publice sau semipublice;

**Tr** - Subzona cailor de comunicatie rutiera (inclusiv circulatiile pietonale aferente).

## 2. ZONIFICARE FUNCTIONALA

### 2.1 FUNCTIUNILE REDISTRIBUITE IN ZONA STUDIATA:

#### ISP – ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE DE INTERES GENERAL

##### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Zona pentru institutii si servicii publice de interes general ocupa partea cea mai mare din suprafata zonei centrale, este situata in general in interiorul limitelor de protectie a valorilor arhitectural urbanistice si pasteaza fragmentar tesutul urban rezultat din succesiunea diferitelor etape de precizare a tramei stradale ca trasee si profile si de reconstructie spontana sau bazata pe regulamente urbanistice ori proiecte.

Regulamentul urmareste pastrarea caracterului si particularitatilor fiecaruia dintre segmentele caracteristice ale cadrului construit, in scopul mentinerii diversitatii si accentuarii prestigiului cultural al municipiului Ramnicu Valcea.

In vederea autorizarii caldirilor noi cu functiuni care se incadreaza in specificul zone, este necesara respectarea modului de insertie volumetrica in cadrul arhitectural – urbanistic existent stabilit prin prezentul PUZ.

In toate situatiile in care gradul de detaliere a reglementerilor care definesc insertia volumetrica prin prezentul PUZ este considerata insuficienta, se va solicita elaborarea PUD, cu ilustrarea modului de insertie volumetrica in cadrul arhitectural-urbanistic existent.

**ISP8** – Subzona pentru institutii si servicii de interes general, de inaltime mica, P-P+2/P+1+M, cu regim de construire discontinuu;

#### **UTILIZARE FUNCTIONALE**

##### **UTILIZARI ADMISE**

**ISP8** - se admit functiuni de interes general specifice zonei centrale:

- sedii de companii si firme in cladiri specializate pentru birouri;
- servicii financiar-bancare si de asigurari;
- servicii autonome avansate (manageriale, tehnice si profesionale);
- servicii pentru cercetare-dezvoltare;
- servicii de formare – informare;
- biblioteci, mediateci;
- posta si telecomunicatii (releu infrastructura);
- edituri, centre media;

- activitati asociative diverse;
- hoteluri pentru turismul de afaceri si alte spatii de receptie;
- expozitii, centre si galerii de arta;
- servicii profesionale, colective si personale, servicii specializate pentru comert si pentru functionarea zonei centrale, servicii pentru transporturi;
- agentii diverse (imobiliare, de turism);
- restaurante, cofetarii, cafenele, baruri, terase;
- centre comerciale, galerii comerciale, comert cu obiecte de arta etc.;
- dancing, cinema;
- centre de recreere si sport in spatii acoperite;
- mici unitati productive manufacturiere si de depozitare mic-gros legate de functionarea zonei centrale;
- parcaje multietajate de decongestionare a circulatiei in zona centrala protejata.
  - se admit functiuni publice reprezentative de importanta supramunicipala, sedii ale unor organisme nationale si amenajari publice (strazi si pietete pietonale, scuaruri, plantatii decorative, reclame, mobilier urban si elemente de arta decorativa).

---

#### UTILIZARI INTERZISE

**ISP8** - se interzic urmatoarele utilizari:

- cazinou, sali de jocuri de noroc;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- cu exceptia telecomunicatiilor special, se interzice dispunerea de piloneti zabreliti pe terasele caldirilor daca acestea nu au caracter tehnic;
- depozitare en-gros, comert tip supermarket (cutie mare, independenta);
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- statii de intretinere auto;
- spalatorii chimice si auto;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
- se interzic lucrarile de imprejmuire a proprietatilor pe care sunt amplasate constructiile noi cu functiuni la care publicul are acces liber, spre domeniul public sau spre zonele tratate ca spatiu de interes public cum sunt aleile, platformele si pietele pietonale, spatiile verzi indiferent de tipul de proprietate pe care se dezvolta respectivele spatii;
- se interzic lucrari de mansardare care modifica coeficientul de utilizare a terenului maxim stabilit prin PUZ, simultan cu depasirea inaltimii maxime admise.

**CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR**

---

Terenul este situat in afara zonei protejate a monumentelor istorice.

Terenul studiat se afla in zona centrala Simian (11 iunie), in apropierea garii CF.

Terenul este situat in zona de protectie a caii ferate.

Prin OUG 12/1998, modificata si actualizata prin OUG 83/16.11.2016, art. 29, alin. 1, se instituie zona de siguranta a infrastructurii feroviare publice care cuprinde fasii de teren, in limita de 20 m fiecare, situate de o parte si de alta a axei caii ferate, necesara pentru amplasarea instalatiilor de semnalizare si de siguranta circulatiei si a celorlalte instalatii de conducere operativa a circulatiei trenurilor, precum si a instalatiilor si lucrarilor de protectia mediului.

In zona de siguranta a infrastructurii feroviare este interzisa executarea oricaror constructii sau instalatii neferoviare supraterane, cu exceptia proiectelor de infrastructuri publice si a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de catre Ministerul Transporturilor si care nu pun in pericol siguranta circulatiei. In zona de siguranta a infrastructurii feroviare publice este interzisa inchirierea terenurilor, proprietate publica a statului, in vederea executarii unor constructii sau instalatii neferoviare subterane.

**Zona de protectie a infrastructurii feroviare publice** cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte si de alta a axei caii ferate, indiferent de proprietar, in limita a maxim 100 m de la axul caii ferate, precum si terenurile destinate sau care servesc, sub orice forma, la asigurarea functionarii acesteia. Limitele concrete ale zonelor de protectie se stabilesc pe baza normativelor emise de Ministerul Transporturilor, Constructiilor si Turismului, cu informarea scrisa a proprietarilor terenurilor in termen de 30 de zile.

**Utilizari interzise in zona de protectie a infrastructurii feroviare:**

- a) amplasarea oricaror constructii, fie si cu caracter temporar, fara aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protectie, respectiv siguranta, dupa caz;*
- b) depozitarea materialelor sau infiintarea de plantatii care impiedica vizibilitatea liniei si a semnalelor feroviare;*
- c) utilizarea indicatoarelor si a luminilor de culoare rosie, galbena, verde sau albastra, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviara;*
- d) efectuarea oricaror lucrari care, prin natura lor, ar putea provoca alunecari de teren, surpari sau afectarea stabilitatii solului, inclusiv prin taierea copacilor, arbustilor, extragerea de materiale de constructii sau prin modificarea echilibrului freatic;*
- e) depozitarea necorespunzatoare de materiale, substante sau deseuri care contravin normelor de protectie a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protectie a acesteia precum si a conditiilor de desfasurare normala a conditiilor de trafic feroviar.*

**Utilizari permise in zona de protectie a infrastructurii feroviare:**

- a) executarea lucrarilor de orice fel, in baza reglementarilor emise de Ministerul Transporturilor (conform OG 12/1998, art. 29 al. 5 si OMT 158/1996, anexa 1);*
- b) executarea amenajarilor si instalatiilor de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substantelor sau deseurilor care contravin normelor de protectie a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protectie a acesteia, numai pe baza de studii privind implicatiile asupra activitatii feroviare si de mediu executate de*

unitati de proiectare autorizate, pe baz avizului CNCF "CFR"SA si cu autorizatia ministerului Transportului (v. HG 525/1996 republicata, art. 20, al. 7);

c) cedarea, transferul, ocuparea temporara sau definitiva a terenului din patrimoniu CNCF "CFR"SA pentru lucrarile de interes public, atat in intravilan cat si in extravilan, numai cu avizul CNCF "CFR" SA si al Ministerului Transporturilor (v. HG 525/1996 republicata, art. 20 al. 8).

***In zona de protectie a infrastructurii feroviare, CNCF "CFR"SA are dreptul sa amplaseze temorar:***

a) materiale si utilaje necesare intretinerii acesteia, in scopul eliminarii consecintelor evenimentelor de cale ferata sau al prevenirii oricarui pericol pentru siguranta circulatiei feroviare;

b) pe traseul liniilor ferate apartinand infrastructurii feroviare, supus inzapezirilor, instalarea de parazapezi.

### **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

---

In aceste zone cu parcelar existent constituit nu se admit alte parcelari, reparcelari sau dezmembrari.

**ISP8** in zonele cu parcelar constituit se va mentine conditia generala de constructibilitate a parcelelor si anume:

- in cazul caldirilor cu inaltime sub P+3 niveluri, se considera constructibile parcelele avand minim 150 mp si un front la strada de minim 8,0 m pentru constructiile inscrise intre doua calcane laterale si parcele avand minim 200 mp si un front la strada de minim 12,0 m in cazul constructiilor cuplate sau izolate; parcelele sub 150 mp pentru a deveni constructibile, este necesar sa se comaseze cu una dintre parcelele adiacente;

- in cazul cladirilor noi cu inaltime de P+4 niveluri si mai mult se considera constructibile parcelele avand minim 500 mp si un front la strada de minim 12,0 m pentru constructiile cuplate inscrise intre doua calcane laterale si de minim 15,0 metri in cazul constructiilor cuplate si izolate, parcelele sub 500 mp pentru a deveni constructibile, este necesar sa se comaseze cu una dintre parcelele adiacente;

- in cazul constructiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp cu un front la strada de minim 20 m;

- in cazuri speciale, in zone cu parcelari protejate, in vederea mentinerii caracterului specific al parcelarii pot fi considerate constructibile parcelele sub 150 mp pe baza unor documentatii de urbanism PUD insotite de ilustrare de tema si desfasurari stradale.

### **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

---

**ISP8** - Constructiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului strazii, cu urmatoarele conditii generale:

- in cazul in care pe parcelele invecinate constructiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existenta;

- in cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie dispusa pe aliniament, iar pe cealalta latura cu o constructie in stare buna retrasa de la aliniament, noua cladire va fi dispusa pe aliniament, dar se va racorda la alinierea retrasa, pentru a nu evidentia un calcan;

- in cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie retrasa de la aliniament, iar pe cealalta latura cu o constructie neviabila iar caracterul strazii indica tendinta cladirilor mai

noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, noua caldire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;

- la intersectiile dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi avand o lungime de minim 12,0 metri pe strazile de categoria a II-a si de 6,0 metri pe strazile de categoria a III-a;
- in cazul unei parcele de colt situata intr-o intersectie constituita pe celelalte colturi cu 1-3 cladiri avand colturile tesite, aliniamentul va prelua dimensiunea existenta a tesiturii;
- caldirile care adapostesc functiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanta de minim 4,0 metri cu conditia sa nu lase vizibile canale ale cladirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor.

#### **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

---

**ISP8** - Constructiile vor fi dispuse fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor, conform specificului parcelei, in urmatoarele conditii generale:

- cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, retragerea fata de limitele laterale vor fi de minim jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de 2,0 metri, cu obligativitatea asigurarii unui acces de minim 4,0 m pe una din laturile pentru autovehicule de stingere a incendiilor;
- cladirile care adapostesc functiuni de interes general vor putea alcatui fronturi continue prin alipirea de calcane cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim 20,0 metri de la aliniament;
- in cazul in care parcela se invecineaza cu o cladire care prezinta calcan pe una dintre limitele laterale ale parcelei, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de limita laterala naturala, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 3,0 metri;
- 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 un lacas de cult; in acest caz se admite o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 5,0 metri;
- cladirile se vor retrage fata de limita postrioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai putin de 3,0 metri;
- se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei, cu exceptia cazului in care exista un calcan al unei caldiri principale, iar noua constructie se limiteaza la acoperirea acestuia;
- in cazul cladirilor izolate, parcelele cu front la strada cuprind intre 12,0-15,0 metri, retragerea fata de limitele laterale va fi de minim 2,0 metri conform Codului Civil; se va evita expresivitatea de calcan prin conformarea volumetrica si expresiva arhitecturala;
- pentru parcelele cu front la strada mai mare de 15,0 metri cladirile izolate se vor retrage fata de una din limitele latrale ale parcelei cu jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 2,0 metri conform codului Civil; retragerea fata de una din limitele laterale va fi de minim 3,0 metri.

#### **AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

---

**ISP8** - Constructiile vor fi dispuse unele fata de altele pe aceeaasi parcela in urmatoarele conditii generale:

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele; distanta se poate reduce la 1/4 din inaltime 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;
- curtile inchise vor avea o suprafata de minim 30,0 mp cu conditia ca cel putin una din dimensiunile in plan ale curtii sa fie de minim 1/2 H;
- se admite acoperirea curtilor inchise sau in forma de U la cladirile cu functiuni de birouri, hoteluri, comert, recreere care pot deveni astfel spatii functionale publice de tip galerii, hall-uri, zone de receptie, sali de expozitie, etc.

### **CIRCULATII SI ACCESE**

---

**ISP8** - Parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;

- in cazul fronturilor continue la strada se va sigura, la fiecare 30 metri de front, un acces carosabil de 4,0 metri latime in curtea posterioara printr-un pasaj care sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare;
- se recomanda amplificarea circulatiei pietonale prin crearea pasajelor si deschiderea curtilor cu functiuni atractive pentru pietoni;
- nu este permisa modificarea si corectarea agresiva a racordurilor dintre strazi si a prospectelor care ar schimba aspectul original.

### **STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

---

**ISP8** - stationarea vehiculelor se admite in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

- in cazul in care nu exista spatiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau in cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanta de maxim 150 metri;
- se vor asigura un numar minim de locuri de parcare, conform Anexei 2 la prezentul regulament.
- asigurarea locurilor de parcare cu sisteme constructive tip garaj-coridor, turn de garare – tip Wöhr, cilindru de garare – tip Meyer (Neufert, ed. 37/2004, pag. 455) sau alte asemenea –tip Klaus etc, este permisa numai in situatii exceptionale, argumentate tehnic, in care solutiile oferite de Normativul P 132-93 nu sunt suficiente.

### **INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR**

---

**ISP8** - inaltimea maxima admisa este egala cu distanta dintre aliniamente; pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri in functie de volumetria caracteristica strazii, cu conditia retragerii acestora in limitele unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;

- in cazul fronturilor continue, atunci cand noua constructie depaseste ca inaltime o constructie alaturata viabila, este obligatoriu ca volumul care se inalta peste calcanul existent sa fie retras



de la limita de proprietate cu minim 3,0 metri in cazul cladirilor pana la P+3 niveluri si cu 4,0 metri in cel al cladirilor peste P+3 niveluri, pentru a fi tratat ca fatada laterala;

- pentru constructiile cuplate la calcanul unei cladiri existente viabile este obligatorie preluarea "conturului" calcanului acestuia in zona vizibila din domeniul public;

- se interzice autorizarea cladirilor care aduc noi calane in imaginea zonei centrale;

- in cazul racordarii intre strazi cu latimi diferite, cu cladiri avand regim diferit de inaltime, se recomanda prelungirea regimului cel mai inalt spre strada secundara pe o lungime de 50,0 metri daca strada are 4 fire de circulatie si pe o lungime de 25,0 metri daca strada are 2 fire de circulatie; in cazul in care diferenta este mai mare de doua niveluri racordarea se va face in trepte;

- inaltimea maxima admisa:  $P+2/P+1+M/P+1+R/D+P+1/D+P+M/D+P+R = 12,0 \text{ M}$

- este interzisa atingerea inaltimii maxime admise prin cresterea coeficientului de utilizare al terenului, CUT, maxim admis unei subzone functionale si raportat la un anumit regim de inaltime.

### ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

---

**ISP8** - arhitectura noilor cladiri se va subordona cerintelor de coerenta a secventelor particulare de tesut urban si va participa la punerea in valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturala contemporana; aceasta va tine seama de caracterul zonei si de caracteristicile cladirilor invecinate in ceea ce priveste:

- volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scarii, controlul imaginii din toate directiile din care volumul este perceput in relatie cu cadrul construit in care se insereaza, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidentierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrari tehnice, etc.;

- materiale de constructie – armonizarea texturii finisajelor cu cea a cladirilor invecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea in caracterul zonei, respectarea materialelor constructiei initiale in caz de refacere si extindere;

- culoare – armonizarea culorii cu arhitectura cladirii, respectarea ambiantei cromatice a strazii, subinierarea eventuala a ritmului fatadelor etc.;

- in vederea autorizarii se vor prezenta studii suplimentare de insertie pentru noile cladiri sau pentru interventii asupra cladirilor existente (ilustrari grafice, fotomontaje, machete);

- se interzic imitatii stilistice dupa arhitecturi straine zonei (acoperisuri false, pagode, turnulete), realizarea unor false mansarde, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente (portocaliu, roz, bleu) sau stralucitoare;

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban va fi subordonat cerintelor specifice zonei centrale;

- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile inalte.

### CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

---

**ISP8** - toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;

- se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii;

- noile cladiri vor fi echipate fie cu o antena colectiva si o retea de videocomunicatii conform reglementarilor tehnice in vigoare, fie cu un bransament la reseaua cablata;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telecomunicatii vor fi realizate ingropat;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor. Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatorie sa fie facuta astfel incat sa se evite producerea ghetii in spatiile pietonale;
- se interzice dispunerea pe fatade a antenelor TV-satelit si a antenelor pentru telefonie mobila si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
- cu exceptia telecomunicatiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniti cu grinzi cu zabrele) pe terasele caldirilor.

### **SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

---

- ISP8** - spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- curtile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantatii decorative, inclusiv fatade;
  - pentru constructiile cuprinse in aceasta zona functionala vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafata terenului;
  - spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 40 mp;
  - se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilitatea terenului peste minimum necesar pentru accese;
  - elementele fixe de mobilier urban din spatiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitand aceleasi avize de specialitate ca si constructiile;
  - in gradinile de fatada ale echipamentelor publice minim 40% din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte;
  - parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de 1,20 metri inaltime;
  - pentru spatiile verzi din profilul strazilor, distanta minima de plantare pentru specii cu coroana piramidala este de 10m, iar pentru cele cu coroana sferica, ovala sau tubulara de 15 m;
  - distantele minime de la marginea partii carosabile la trunchiurile de arbori si arbusti trebuie sa fie de minim 1,0 m;
  - plantarea arborilor se face si in ochiuri patrate, amplasate pe trotuar, cu dimensiune 1,0x1,0 m sau circular cu diametrul de 1,0 m care se recomanda sa fie acoperite cu gratare metalice sau din beton prefabricat;
  - se interzice plantarea de arbori si arbusti pe spatiile necirculabile in care sunt amplasate retele si instalatii edilitare subterane.

### **IMPREJMUIRI**

---

- ISP8** - distrugerea imprejmuirii imobilelor cu grilaje decorative din fier forjat este interzisa; grilajele deteriorate se vor pastra si repara; nu este permisa vopsirea lor in culori tipatoare; se recomanda culoarea gri inchis;
- se vor pastra imprejmuirile din uluci de lemn montate vertical;
  - nu este permisa executarea spre strada a imprejmuirilor din prefabricate de beton, din zidarii masive opace, din plase metalice sau din tabla, vopsite cu bronz sau culori stridente; se

interzice executarea soclului din beton mozaicat cu mozaicuri colorate strident cu apareiaj nepotrivit.

- in cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2,0 metri din care un soclu opac de maxim 0,80 m, partea superioara fiind transparenta realizata din fier forjat, profile metal sau lemn si vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizata o inaltime diferita in cazul reconstructiei sau restaurarii unei imprejmuii existente sau pentru a permite racordarea la o imprejmuire existenta;
- stalpii de sustinere in cazul in care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul cladirii principale si al gardurilor alaturate;
- portile se vor armoniza cu imprejuirea;
- pe limitele laterale si posterioare gardurile vor fi opace sau transparente si vor avea inaltimea maxima de 2,0 metri; aceasta inaltime permite mascarea fata de vecinatati a garajelor, serelor, etc.;
- constructiile publice vor putea face exceptie ca dimensiuni si calitate a decoratiei gardurilor si portilor de intrare care se vor armoniza cu arhitectura cladirii;
- marcarea limitei proprietatii in cazul parterelor cu functiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere etc.

#### **POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

---

Pentru cladirile pana la 4 niveluri (P+3E): P.O.T. maxim = 70%

#### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZAREA A TERENULUI (CUT)**

---

C.U.T. = mp/ADC/mp teren

Pentru cladirile pana la 4 niveluri (P+3E): C.U.T. maxim = 2,5

### **M – ZONA MIXTA**

#### **GENERALITATI. CARACTERUL ZONEI**

---

Zona mixta se caracterizeaza printr-o mare flexibilitate in acceptarea diferitelor functiuni de interes general si public, diverse categorii de activitati comerciale, servicii si de mica productie, in lungul principalelor artere de circulatie.

Fondul construit este format in mare parte din cladiri de locuit, dar zona mixta permite conversia locuintelor in alte functiuni, spre deosebire de zona de locuit, in care acest lucru este limitat.

Specificul zonei il reprezinta cladirile de locuinte colective - tip bloc – la parterul si mezaninul carora pot fi amplasate functiuni de interes public, nepoluante si care nu produc disconfort locatarilor.

In toate situatiile in care gradul de detaliere a reglementarilor care definesc insertia volumetrica prin prezentul PUZ este considerata insuficienta, se va solicita elaborarea PUD, cu ilustrarea modului de insertie volumetrica in cadrul arhitectural-urbanistic existent.

**M7** – Subzona mixta cu regim de construire continuu si /sau discontinuu, de inaltime mare, D+P+10.

#### **UTILIZARE FUNCTIONALA**

---

- sunt admise urmatoarele utilizari:

- institutii, servicii si echipamente publice;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii tehnice si profesionale;
- servicii pentru transporturi;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale;
- comert cu amanuntul;
- activitati manufacturiere nepoluante;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele;
- sport si recreere;
- parcaje la sol;
- spatii libere pietonale;
- spatii verzi amenajate;
- locuinte cu partiu obisnuit;
- locuinte colective tip bloc;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale.

#### **UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

**M7** - functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific si vor fi prevazute cu vitrine luminate noaptea;

- se recomanda ca activitatile in care accesul publicului nu este liber sa nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea strazii incluse in zona mixta;
- se permite conversia locuintelor in alte functiuni cu conditia ponderii locuintelor in proportie de minim 30% din aria construita desfasurata;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100 metri de scoli si lacasuri de cult;
- pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare seismica;

#### **UTILIZARI INTERZISE**

**M7** - se interzic urmatoarele utilizari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- cresterea animalelor;
- depozitare en-gros, comert tip supermarket (cutie mare, independenta);
- statii de intretinere auto cu capacitate de peste 5 masini;
- curatatorii chimice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie poluanta, terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;

- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de tersament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
- orice lucrari de extindere la cladirile existente, fara racordare la retelele publice de apa si canalizare fara incaperi sanitare in caldare;
- se interzic lucrarile de imprejmuire a proprietatilor pe care sunt amplasate constructiile noi cu functiuni la care publicul are acces liber, spre domeniul public sau spre zonele tratate ca spatiu de interes public cum sunt aleile, platformele si pietele pietonale, spatiile verzi, indiferent de tipul de proprietate pe care se dezvoltă respectivele spatii;
- se interzis lucrari de mansardare care modifica coeficientul de utilizare a terenului maxim, stabilit prin PUZ, simultan cu depasirea inaltimii maxime admise.

### **CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR**

---

**M7** – in zonele cu parcellar constituit se va mentine conditia generala de construibilitate a parcelelor si anume:

- in cazul cladirilor noi cu inaltimi de P+4 niveluri si mai mult, se considera construibile parcelele avand minim 500 mp si un front la strada de minim 12,0 m pentru constructiile inscise intre doua calcane laterale si de minim 15,0 metri in cazul constructiilor cuplate si izolate; parcelele sub 500 mp pentru a deveni construiblie este necesar sa se comaseze cu una dintre parcelele adiacente;

- In zonele fara parcellar, rezultate din “urbanismul liber”, in sistem urbanistic deschis sau inchis, din deceniile 7-9 ale secolului XX, construibilitatea terenului se determina in functie de POT si de distantele minime obligatorii dintre cladiri.

Prin OUG 12/1998, modificata si actualizata prin OUG 83/16.11.2016, art. 29, alin. 1, se instituie zona de siguranta a infrastructurii feroviare publice care cuprinde fasii de teren, in limita de 20 m fiecare, situate de o parte si de alta a axei caii ferate, necesara pentru amplasarea instalatiilor de semnalizare si de siguranta circulatiei si a celorlalte instalatii de conducere operativa a circulatiei trenurilor, precum si a instalatiilor si lucrarilor de protectia mediului.

In zona de siguranta a infrastructurii feroviare este interzisa executarea oricaror constructii sau instalatii neferoviare supraterane, cu exceptia proiectelor de infrastructuri publice si a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de catre Ministerul Transporturilor si care nu pun in pericol siguranta circulatiei. In zona de siguranta a infrastructurii feroviare publice este interzisa inchirierea terenurilor, proprietate publica a statului, in vederea executarii unor constructii sau instalatii neferoviare subterane.

**Zona de protectie a infrastructurii feroviare publice** cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte si de alta a axei caii ferate, indiferent de proprietar, in limita a maxim 100 m de la axul caii ferate, precum si terenurile destinate sau care servesc, sub orice forma, la asigurarea functionarii acesteia. Limitele concrete ale zonelor de protectie se stabilesc pe baza normativelor emise de Ministerul Transporturilor, Constructiilor si Turismului, cu informarea scrisa a proprietarilor terenurilor in termen de 30 de zile.

**Utilizari interzise in zona de protectie a infrastructurii feroviare:**

- a) amplasarea oricaror constructii, fie si cu caracter temporar, fara aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protectie, respectiv siguranta, dupa caz;
- b) depozitarea materialelor sau infiintarea de plantatii care impiedica vizibilitatea liniei si a semnalelor feroviare;
- c) utilizarea indicatoarelor si a luminilor de culoare rosie, galbena, verde sau albastra, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviara;
- d) efectuarea oricaror lucrari care, prin natura lor, ar putea provoca alunecari de teren, surpari sau afectarea stabilitatii solului, inclusiv prin taierea copacilor, arbustilor, extragerea de materiale de constructii sau prin modificarea echilibrului freatic;
- e) depozitarea necorespunzatoare de materiale, substante sau deseuri care contravin normelor de protectie a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protectie a acesteia precum si a conditiilor de desfasurare normala a conditiilor de trafic feroviar.

**Utilizari permise in zona de protectie a infrastructurii feroviare:**

- a) executarea lucrarilor de orice fel, in baza reglementarilor emise de Ministerul Transporturilor (conform OG 12/1998, art. 29 al. 5 si OMT 158/1996, anexa 1);
- b) executarea amenajarilor si instalatiilor de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substantelor sau deseurilor care contravin normelor de protectie a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protectie a acesteia, numai pe baza de studii privind implicatiile asupra activitatii feroviare si de mediu executate de unitati de proiectare autorizate, pe baz avizului CNCF "CFR"SA si cu autorizatia ministerului Transportului (v. HG 525/1996 republicata, art. 20, al. 7);
- c) cedarea, transferul, ocuparea temporara sau definitiva a terenului din patrimoniu CNCF "CFR"SA pentru lucrarile de interes public, atat in intravilan cat si in extravilan, numai cu avizul CNCF "CFR" SA si al Ministerului Transporturilor (v. HG 525/1996 republicata, art. 20 al. 8).

**In zona de protectie a infrastructurii feroviare, CNCF "CFR"SA are dreptul sa amplaseze temorar:**

- a) materiale si utilaje necesare intretinerii acesteia, in scopul eliminarii consecintelor evenimentelor de cale ferata sau al prevenirii oricarui pericol pentru siguranta circulatiei feroviare;
- b) pe traseul liniilor ferate apartinand infrastructurii feroviare, supus inzapezirilor, instalarea de parazapezi.

**AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

---

**M7** - Constructiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului strazii, cu urmatoarele conditii generale:

- in cazul in care pe parcelele invecinate constructiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existenta;
- in cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie retrasa de la aliniament, iar pe cealalta latura cu o constructie neviabila iar caracterul strazii indica tendinta cladirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, noua cladire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;

- la intersectiile dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi avand o lungime de minim 12,0 metri pe strazile de categoria a II-a si de 6,0 metri pe strazile de categoria a III – a;
- in cazul unei parcele de colt situata intr-o intersectie constituita pe celelalte colturi cu 1-3 cladiri avand colturile tesite, aliniamentul va prelua dimensiunea existenta a tesiturii;
- in cazul in care cladirile de pe parcelele adiacente prezinta calcane este obligatorie lipirea la acestea.

#### **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

---

**M7** - Constructiile vor fi dispuse fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor, conform specificului parcelei, in urmatoarele conditii generale:

- cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, retragerea fata de limitele laterale vor fi de minim jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de 2,0 metri cu obligativitatea asigurarii unui acces de minim 4,0 m pe una din laturi pentru autovehiculul de stingere a incendiilor;
- cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim 20,0 metri de la aliniament;
- in cazul in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar fatada de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 3,0 metri; in cazul in care aceasta limita separa parcela de o functiune publica sau de o biserica, distanta se majoreaza la 5,0 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linia de separatie dintre zona mixta si zona rezidentiala, o functiune publica sau o biserica, cazuri in care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere fata de limitele laterale ale parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise, dar nu mai putin de 5,0 metri;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai putin de 3,0 metri;
- in cazul cladirilor izolate, parcelele cu front la strada cuprins intre 12,0-15,0 metri, retragerea fata de limitele laterale va fi de minim 2,0 metri conform Codului Civil; Se va evita expresivitatea de calcan prin conformarea volumetrica si expresia arhitecturala;
- pentru parcelele de front la strada mai mare de 15,0 metri cladirile izolate se vor retrage fata de una din limitele laterale ale parcelei cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 2,0 metri, conform Codului Civil. Retragerea fata de una din limitele laterale va fi de minim 3,0 metri.

#### **AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

---

**M7** - cladirile vor respecta intre ele distantele egale cu jumatate din inaltimea celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 3,00 metri, numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati permanente care necesita lumina naturala.

#### **CIRCULATII SI ACCESE**

---

**M7** - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- pentru asigurarea autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară distanță dintre clădiri și una din limitele laterale ale parcelei va fi de minim 4,0m;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea în spațiile publice a persoanelor cu handicap locomotor.

#### **STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

---

**M7** - stationarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, situat în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;
- se vor asigura un număr minim de locuri de parcare conform anexei 2 la prezentul regulament;
- asigurarea locurilor de parcare cu sisteme constructive tip garaj-coridor, turn de garare – tip Wöhr, cilindru de garare – tip Meyer (Neufert, ed. 37/2004, pag. 455) sau altele asemenea - tip Klaus etc, este permisă numai în situații excepționale, agrementate tehnic, în care soluțiile oferite de Normativul P 132-93 nu sunt suficiente.

#### **INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR**

---

**M7** - înălțimea maximă admisă este egală cu distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu rază de 4,0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;

- în cazul fronturilor continue, atunci când noua construcție depășește ca înălțime o construcție alăturată viabilă, este obligatoriu ca volumul care se înalță peste calcanul existent să fie retras de la limita de proprietate cu minim 4,0 m în cazul clădirilor peste P+3 niveluri, pentru a fi tratat ca fațadă laterală;
- se interzice autorizarea lucrărilor care aduc noi calcane în imaginea zonei centrale;
- înălțimea maximă admisă este:  
$$P+10-11/P+10+M/P+10+R/D+P+10/D+P+9+M/D+P+9+R = 44,0 \text{ M}$$

- este interzisă atingerea înălțimii maxime admise prin creșterea coeficientului de utilizare al terenului, CUT, maxim admis unei subzone funcționale și raportat la un anumit regim de înălțime.

#### **ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

---

- se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului cu cel al nivelurilor superioare;



- aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitiilor, dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei zincate pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;
- arhitectura noilor cladiri se va subordona cerintelor de coerenta a secventelor particulare de tesut urban si va participa la punerea in valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturala contemporana; aceasta va tine seama de caracterul zonei si de caracteristicile cladirilor invecinate in ceea ce priveste:
  - volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scarii, controlul imaginii din toate directiile din care volumul este perceput in relatie cu cadrul construit in care se insereaza, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidentierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrari tehnice, etc.;
  - materiale de constructie – armonizarea texturii finisajelor cu cea a cladirilor invecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea in caracterul zonei, respectarea materialelor constructiei initiale in caz de refacere si extindere;
  - culoare – armonizarea culorii cu arhitectura cladirii, respectarea ambiantei cromatice a strazii, sublinierea eventuala a ritmului fatadelor etc.;
  - se interzic imitatii stilistice dupa arhitectura straina zonei (acoperisuri false, pagode, turnulete), realizarea unor false mansarde, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente (portocaliu, roz, bleu) sau stralucitoare;
- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban va fi subordonat cerintelor specifice zonei centrale;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile inalte.

#### **CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

---

- M7** - toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii;
  - noile cladiri vor fi echipate fie cu o antena colectiva si o retea de videocomunicatii conform reglementarilor tehnice in vigoare, fie cu un bransament la reteaua cablata;
  - toate noile bransamente pentru electricitate si telecomunicatii vor fi realizate ingropat;
  - se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor. Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatorie sa fie facuta astfel incat sa se evite producerea ghetii in spatiile pietonale;
  - se interzice dispunerea pe fatade a antenelor TV-satelit si a antenelor pentru telefonie mobila si dispunerea vizibila a cablurilor TV;
  - cu exceptia telecomunicatilor speciale, se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniti cu grinzi cu zabrele) pe terasele cladirilor.

#### **SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

---

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 40 mp;
- pentru constructiile cuprinse in aceasta zona functionala vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ, minimum 20% din suprafata terenului;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilitatea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- elementele fixe de mobilier urban din spatiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitand aceleasi avize de specialitate ca si constructiile;
- in gradinile de fatada ale echipamentelor publice minim 40% din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de 1,20 metri inaltime;
- pentru spatiile verzi din profilul strazilor, distanta minima de plantare pentru specii cu coroana piramidala este de 10 m, iar pentru cele cu coroana sferica, ovala sau tubulara de 15 m;
- distantele minime de la marginea partii carosabile la trunchiurile de arbori si arbusti trebuie sa fie de minim 1,0 m;
- plantarea arborilor se face si in ochiuri patrate, amplasate pe trotuar, cu dimensiune 1,0x1,0 sau circular cu diametrul de 1,0 m care se recomanda sa fie acoperite cu gratare metalice sau din beton prefabricat;
- se interzice plantarea de arbori si arbusti pe spatiile necirculabile in care sunt amplasate retele si instalatii edilitare subterane.

## **IMPREJMUIRI**

- M7** - distrugerea imprejmuirii imobilelor cu grilaje decorative din fier forjat este interzisa; grilajele deteriorate se vor pastra si repara; nu este permisa vopsirea lor in culori tipatoare; se recomanda culoarea gri inchis;
- nu este permisa executarea spre strada a imprejmuirilor din prefabricate de beton, din zidarii masive opace, din plase metalice sau din tabla, vopsite cu bronz sau culori stridente; se interzice executarea soclului din beton mozaicat cu mozaicuri colorate strident cu apareiaj nepotrivit.
  - in cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2,0 metri din care un soclu opac de maxim 0,80 m, partea superioara fiind transparenta realizata din fier forjat, profile metal sau lemn si vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizata o inaltime diferita in cazul reconstructiei sau restaurarii unei imprejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o imprejmuire existenta;
  - stalpii de sustinere in cazul in care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul cladirii principale si al gardurilor alaturate;
  - portile se vor armoniza cu imprejmuirea;
  - pe limitele laterale si posterioare gardurile vor fi opace sau transparente si vor avea inaltimea maxima de 2,0 metri; aceasta inaltime permite mascarea fata de vecinatati a garajelor, serelor, etc.;
  - marcarea limitei proprietatii in cazul parterelor cu functiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere etc.

## **POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

---

Pentru cladirile intre 10 si 12 niveluri (P+9-11E): P.O.T.maxim = 55%

**COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

---

C.U.T. = mp/ADC/mp teren

Pentru cladirile intre 10 si 12 niveluri (P+9-11E): C.U.T. maxim = 3,7

Proprietarii parcelelor din care, prin PUZ, sunt propuse fragmente spre transfer catre domeniul public beneficiaza de un spor al suprafeteti desfasurate admis egal cu de 3 ori suprafata de teren transferata spre domeniul public, atunci cand acest transfer este facut pe baza de act notarial si fara despagubiri din partea Primariei Municipiului Ramnicu Valcea.

**V – ZONA SPATII VERZI****GENERALITATI. CARACTERUL ZONEI**

---

Zona cuprinde spatii verzi publice si semi-publice cu acces nelimitat sau specializate de interes orasenesc si supraorasanesc, spatii pentru sport si agrement cu acces nelimitat sau limitat, pe anumite portiuni, de apartenenta la cluburi sau contra cost.

**UTILIZARI ADMISE**

---

**Vp** - sunt admise functiunile de spatiu plantat public constand in:

- spatii plantate;
- circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si accesul la activitatile permise;
- mobilier urban, amenajari pentru sport, joc si odihna;
- constructii pentru agrement si cultura;
- adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere;
- cismele publice;
- amplasarea unor obiecte de arta plastica si monumentala.

- sunt admise spatii verzi cu rol de protectie a cursurilor de apa;

- sunt admise spatii verzi cu rol de protectie fata de infrastructura tehnica.

**UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

---

**Vp** - se admit constructii pentru activitatile culturale (spatii pentru spectacole si biblioteci in aer liber, expozitii, pavilioane cu utilizare flexibila sau cu diferite tematici), alimentatie publica si comert, limitate ca existenta in timp la perioada unor sarbatori, festivaluri traditionale si care functioneaza in acest scop;

- chioscuri pentru difuzarea presei sau comercializarea produselor alimentare neperisabile, a bauturilor racoritoare etc., in regim parter, dupa proiect avizat de Comisia tehnica de urbanism a primariei, fara a depasi norma de 1 chiosc la 500 m<sup>2</sup>

- orice interventie necesita documentatii specifice aprobate de organele competente in conformitate cu prevederile legii 137/1995, Legii 24/2007 si OUG 114/2007 si cu normele de protectie stabilite pe plan local.

**UTILIZARI INTERZISE**

---

**Vp** - se interzice orice schimbari ale functiunilor spatiilor verzi publice si specializate;

- se interzice conversia grupurilor sanitare in spatii comerciale;

este interzisa amplasarea de obiective si desfasurarea de activitati cu efecte daunatoare asupra vegetatiei si amenajarilor in perimetrul de protectie;

- se interzice diminuarea suprafetelor spatiilor verzi prin amenajarea de alei, platforme, gradene betonate, constructii, peste limita de maxim 10% din suprafata totala a acestora; pentru aceste amenajari se vor folosi cu precadere dale modulare de dimensiune mica si din materiale naturale (piatra, travertin, granit, lemn etc), in diametrul betonului turnat in camp continuu.

**CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

**CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, NORME, DIMENSIUNI)**

---

**Vp** - conform studiilor de specialitate aprobate conform legii;

- latimea zonei verzi de protectie fata de infrastructura de circulatii si retele tehnice majore va respecta normele in vigoare.

Prin OUG 12/1998, modificata si actualizata prin OUG 83/16.11.2016, art. 29, alin. 1, se instituie zona de siguranta a infrastructurii feroviare publice care cuprinde fasii de teren, in limita de 20 m fiecare, situate de o parte si de alta a axei caii ferate, necesara pentru amplasarea instalatiilor de semnalizare si de siguranta circulatiei si a celorlalte instalatii de conducere operativa a circulatiei trenurilor, precum si a instalatiilor si lucrarilor de protectia mediului.

In zona de siguranta a infrastructurii feroviare este interzisa executarea oricaror constructii sau instalatii neferoviare supraterane, cu exceptia proiectelor de infrastructuri publice si a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de catre Ministerul Transporturilor si care nu pun in pericol siguranta circulatiei. In zona de siguranta a infrastructurii feroviare publice este interzisa inchirierea terenurilor, proprietate publica a statului, in vederea executarii unor constructii sau instalatii neferoviare subterane.

**Zona de protectie a infrastructurii feroviare publice** cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte si de alta a axei caii ferate, indiferent de proprietar, in limita a maxim 100 m de la axul caii ferate, precum si terenurile destinate sau care servesc, sub orice forma, la asigurarea functionarii acesteia. Limitele concrete ale zonelor de protectie se stabilesc pe baza normativelor emise de Ministerul Transporturilor, Constructiilor si Turismului, cu informarea scrisa a proprietarilor terenurilor in termen de 30 de zile.

**Utilizari interzise in zona de protectie a infrastructurii feroviare:**

*a) amplasarea oricaror constructii, fie si cu caracter temporar, fara aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protectie, respectiv siguranta, dupa caz;*

*b) depozitarea materialelor sau infiintarea de plantatii care impiedica vizibilitatea liniei si a semnalelor feroviare;*

*c) utilizarea indicatoarelor si a luminilor de culoare rosie, galbena, verde sau albastra, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviara;*

*d) efectuarea oricaror lucrari care, prin natura lor, ar putea provoca alunecari de teren, surpari sau afectarea stabilitatii solului, inclusiv prin taierea copacilor, arbustilor, extragerea de materiale de constructii sau prin modificarea echilibrului freatic;*

*e) depozitarea necorespunzatoare de materiale, substante sau deseuri care contravin normelor de protectie a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protectie a acesteia precum si a conditiilor de desfasurare normala a conditiilor de trafic feroviar.*

**Utilizari permise in zona de protectie a infrastructurii feroviare:**

*a) executarea lucrarilor de orice fel, in baza reglementarilor emise de Ministerul Transporturilor (conform OG 12/1998, art. 29 al. 5 si OMT 158/1996, anexa 1);*

*b) executarea amenajarilor si instalatiilor de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substantelor sau deseurilor care contravin normelor de protectie a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protectie a acesteia, numai pe baza de studii privind implicatiile asupra activitatii feroviare si de mediu executate de*

*unitati de proiectare autorizate, pe baz avizului CNCF "CFR"SA si cu autorizatia ministerului Transportului (v. HG 525/1996 republicata, art. 20, al. 7);*

*c) cedarea, transferul, ocuparea temporara sau definitiva a terenului din patrimoniu CNCF "CFR"SA pentru lucrarile de interes public, atat in intravilan cat si in extravilan, numai cu avizul CNCF "CFR" SA si al Ministerului Transporturilor (v. HG 525/1996 republicata, art. 20 al. 8).*

***In zona de protectie a infrastructurii feroviare, CNCF "CFR"SA are dreptul sa amplaseze temorar:***

*a) materiale si utilaje necesare intretinerii acesteia, in scopul eliminarii consecintelor evenimentelor de cale ferata sau al prevenirii oricarui pericol pentru siguranta circulatiei feroviare;*

*b) pe traseul liniilor ferate apartinand infrastructurii feroviare, supus inzapezirilor, instalarea de parazapezi.*

---

#### **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

- conform studiilor de specialitate aprobate conform legii.

---

#### **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- conform studiilor de specialitate aprobate conform legii.

---

#### **AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

- conform studiilor de specialitate aprobate conform legii.

---

#### **CIRCULATII SI ACCESE**

- conform studiilor de specialitate aprobate conform legii;

**Vp** - se va asigura accesul din circulatiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru intretinere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale;

---

#### **STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

**Vp** - parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulariilor publice conform normelor specifice si proiectelor de specialitate legal aprobate.

---

#### **INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR**

- cu exceptia instalatiilor, inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi P+1 niveluri = 7 m

---

#### **ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

- conform studiilor de specialitate aprobate conform legii

**Vp** - se recomanda adecvarea arhitecturii cladirilor la caracterul diferitelor categorii de spatii plantate.

---

#### **CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

- conform studiilor de specialitate aprobate conform legii

**Vp** - se vor asigura: alimentarea cu apa, colectarea apelor uzate, telefonie fixa si iluminat public conform cerintelor functionale ale fiecarei categorii de spatiu plantat in care este admis accesul publicului;

- se recomanda folosirea sistemului de colectare a apelor uzate meteorice in bazine decorative pentru a fi utilizate pentru intretinerea spatiilor plantate;
- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa.

#### **SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

---

- Vp** - plantatiile inalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spatii plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel putin un arbore la patru locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de 1,20 metri inaltime;
  - se recomanda din considerente ecologice si de economisire a cheltuielilor de intretinere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate conditiilor climatice si favorabile faunei antropofile specifice.

#### **IMPREJMUIRI**

---

- Vp** - imprejmuirile vor fi transparente si vor avea maxim 2,00 metri inaltime din care un soclu opac de maxim 0,80 metri dublat de gard viu;
- scuarurile si fasiile plantate nu vor fi ingradite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de maxim 60 cm inaltime, fie prin borduri in lungul carora, pe o distanta de minim 0,5 metri terenul va fi coborat cu minim 0,10 metri sub nivelul partii superioare a bordurii pentru a impiedica poluarea cu praf provocata de scurgerea pamantului pe trotuare.

#### **POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

---

- Vp** - P.O.T. cu constructii, platforme, circulatii carosabile si pietonale – maxim 10%

#### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

---

- Vp** - C.U.T. maxim = 0,2 MP ADC/mp teren

#### **ZONA CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT**

##### **Tr-SUBZONA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA**

Autorizarea constructiilor din zona drumurilor publice se emite in temeiul Ordinului nr. 158/1996 al Ministrului transporturilor. Pentru lucrari in zona drumurilor publice si in vecinatatea zonei de protectie a acestora, solicitantul autorizatiei de construire trebuie sa obtina avizul organelor publice abilitate.

In cazul interventiilor care pot avea urmasi asupra capacitatii de circulatie a strazilor, asupra fluentei si sigurantei circulatiei, se vor respecta propunerile din Studiul de Trafic elaborat de SC Searc Corporation SRL Bucuresti, indicativ proiect 7077-S-STR-2007.

#### **UTILIZARE FUNCTIONALA**

##### **UTILIZARI ADMISE**

---

- Tr** - se admit urmatoarele functiuni:

- cai de comunicatie rutiera si constructiile aferente;
- spatii alveolare carosabile;
- circulatii pietonale, refugii si treceri de pietoni;
- piste pentru biciclisti;
- retele tehnico-edilitare;
- spatii verzi amenajate;
- parcaje publice.

#### **UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

---

**Tr** - garajele si parcajele publice vor obtine avizul de mediu si se vor incadra in normele admisibile de poluare si de asigurare impotriva riscului de incendiu si explozie;

**Tr** - lucrarile, constructiile, amenajarile amplasate in zonele de protectie ale drumurilor publice trebuie;

- sa nu prezinte riscuri in realizarea sau exploatare si surse de poluare (sisteme de transport gaze, titei, produse petroliere, energie electrica si alte lucrari de acelasi gen);
- sa nu afecteze desfasurarea optima a circulatiei (capacitate, fluenta, siguranta).

#### **UTILIZARI INTERZISE**

---

**Tr** - se interzic orice utilizari care afecteaza buna functionare si diminueaza posibilitatile ulterioare de modernizare sau extindere;

**Tr** - se interzic orice constructii sau amenajari pe terenurile rezervate pentru:

- largirea unor strazi sau realizarea strazilor propuse si a dotarilor aferente;
- modernizarea intersectiilor;
- realizarea spatiilor de parcare;
- realizarea traversarilor pietonale sub si supraterane.

**Tr** - se interzic pe terenurile vizibile din circulatia publica rutiera: depozitari de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajari de santier abandonate, platforme cu suprafete deteriorate, constructii degradate, terenuri lipsite de vegetatie;

**Tr** - in zona de siguranta si protectie aferenta drumurilor este interzisa autorizarea urmatoarelor lucrari:

- constructii, instalatii, plantatii sau amenajari care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului sau prezinta riscuri de accidente;
- panouri independente de reclama publicitara.

**Tr** - se interzice:

- amplasarea in incinta garajelor si parcajelor publice a unor constructii care prin natura activitatilor desfasurate pot produce poluare peste normele admisibile si / sau prezinta risc de incendiu / explozie.

#### **CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURAREA A CLADIRILOR**

---

**Tr** - conform studiilor de specialitate cu respectarea normelor tehnice.



Prin OUG 12/1998, modificata si actualizata prin OUG 83/16.11.2016, art. 29, alin. 1, se instituie zona de siguranta a infrastructurii feroviare publice care cuprinde fasii de teren, in limita de 20 m fiecare, situate de o parte si de alta a axei caii ferate, necesara pentru amplasarea instalatiilor de semnalizare si de siguranta circulatiei si a celorlalte instalatii de conducere operativa a circulatiei trenurilor, precum si a instalatiilor si lucrarilor de protectia mediului.

In zona de siguranta a infrastructurii feroviare este interzisa executarea oricaror constructii sau instalatii neferoviare supraterane, cu exceptia proiectelor de infrastructuri publice si a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de catre Ministerul Transporturilor si care nu pun in pericol siguranta circulatiei. In zona de siguranta a infrastructurii feroviare publice este interzisa inchirierea terenurilor, proprietate publica a statului, in vederea executarii unor constructii sau instalatii neferoviare subterane.

**Zona de protectie a infrastructurii feroviare publice** cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte si de alta a axei caii ferate, indiferent de proprietar, in limita a maxim 100 m de la axul caii ferate, precum si terenurile destinate sau care servesc, sub orice forma, la asigurarea functionarii acesteia. Limitele concrete ale zonelor de protectie se stabilesc pe baza normativelor emise de Ministerul Transporturilor, Constructiilor si Turismului, cu informarea scrisa a proprietarilor terenurilor in termen de 30 de zile.

**Utilizari interzise in zona de protectie a infrastructurii feroviare:**

*a) amplasarea oricaror constructii, fie si cu caracter temporar, fara aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protectie, respectiv siguranta, dupa caz;*

*b) depozitarea materialelor sau infiintarea de plantatii care impiedica vizibilitatea liniei si a semnalelor feroviare;*

*c) utilizarea indicatoarelor si a luminilor de culoare rosie, galbena, verde sau albastra, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviara;*

*d) efectuarea oricaror lucrari care, prin natura lor, ar putea provoca alunecari de teren, surpari sau afectarea stabilitatii solului, inclusiv prin taierea copacilor, arbustilor, extragerea de materiale de constructii sau prin modificarea echilibrului freatic;*

*e) depozitarea necorespunzatoare de materiale, substante sau deseuri care contravin normelor de protectie a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protectie a acesteia precum si a conditiilor de desfasurare normala a conditiilor de trafic feroviar.*

**Utilizari permise in zona de protectie a infrastructurii feroviare:**

*a) executarea lucrarilor de orice fel, in baza reglementarilor emise de Ministerul Transporturilor (conform OG 12/1998, art. 29 al. 5 si OMT 158/1996, anexa 1);*

*b) executarea amenajarilor si instalatiilor de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substantelor sau deseurilor care contravin normelor de protectie a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protectie a acesteia, numai pe baza de studii privind implicatiile asupra activitatii feroviare si de mediu executate de unitati de proiectare autorizate, pe baz avizului CNCF "CFR"SA si cu autorizatia ministerului Transportului (v. HG 525/1996 republicata, art. 20, al. 7);*

*c) cedarea, transferul, ocuparea temporara sau definitiva a terenului din patrimoniu CNCF "CFR"SA pentru lucrarile de interes public, atat in intravilan cat si in extravilan, numai cu avizul CNCF "CFR" SA si al Ministerului Transporturilor (v. HG 525/1996 republicata, art. 20 al. 8).*

***In zona de protectie a infrastructurii feroviare, CNCF "CFR"SA are dreptul sa amplaseze temorar:***

- a) materiale si utilaje necesare intretinerii acesteia, in scopul eliminarii consecintelor evenimentelor de cale ferata sau al prevenirii oricarui pericol pentru siguranta circulatiei feroviare;*
- b) pe traseul liniilor ferate apartinand infrastructurii feroviare, supus inzapezirilor, instalarea de parazapezi.*

---

#### **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

**Tr** - conform studiilor de specialitate cu respectarea normelor tehnice.

---

#### **AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

**Tr** - conform studiilor de specialitate cu respectarea normelor tehnice.

---

#### **CIRCULATII SI ACCESE**

**Tr** - orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administrator acestora;

- asigurarea accesului autospecialelor de interventie pentru stingerea incendiilor este obligatorie la curtile interioare, inchise pe toate laturile, daca au aria mai mare de 600 mp si diferenta de nivel fata de drumul public mai mica de 0,5 m; gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,8 m latime si 4,2 m inaltime;
- se vor asigura alei semicarosabile in interiorul zonelor parcelate; alei cu o lungime sub 25 m vor avea latimea de minim 3,5 m, iar pentru cele mai mari de 25 m vor fi prevazute supralargiri de depasire si spatiu de intoarcere;
- in cazul unei parcelari pe doua randuri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locala (fundaturi); aleile cu o lungime de pana la 30 m vor avea o singura banda de 3,5 m latime; cele cu lungimea de 30-100 m vor avea 2 benzi (7 m latime), cu trotuar cel putin pe o latura si supralargiri pentru manevrele de intoarcere la capat;
- in cazul incintelor tehnice, se va asigura accesul direct dintr-o circulatie publica;
- accesele pietonale sunt cai de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale sau orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau dupa caz pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau cutumei (obiceiului);
- accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

---

#### **STATIONAREA AUTIVEHICULELOR**

**Tr** - stationarea autovehiculelor sa va asigura in afara circulatiilor publice, pe parcela proprie.

---

#### **INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR**

**Tr** - conform studiilor de specialitate cu respectarea normelor tehnice

---

#### **ASPECTULE EXTERIOR AL CALDIRILOR**

**Tr** - conform studiilor de specialitate cu respectarea normelor tehnice

### **CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

**Tr** - retelele edilitare publice se ampleaseaza sub caile de circulatie rutiera, de preferinta sub trotuare (nu sub carosabil); constructia, repararea si intretinerea acestor retele se fac cu aprobarea administratorului drumului;

- proprietatea publica asupra retelelor edilitare cu art. 20 din Regulamentul General de Urbanism; retelele de apa, canalizare, drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a orasului sau judetului, daca legea nu dispune astfel; fac exceptie retelele edilitare si drumurile situate pe parcele proprietate privata a unor persoane fizice sau juridice, aflate in serviciul exclusiv al acestora si daca sunt finantate in totalitate de investitori privati, iar autoritatea administratiei publice locale stabileste ca nu se justifica utilizarea publica;

- lucrarile de extindere sau de marire a capacitatii retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, conform contractelor incheiate cu consiliile locale;

- lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta de catre investitor sau beneficiar;

- toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulatii si platforme exterioare.

### **SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

**Tr** - orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii;

- suprafete libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40%, formand o perdea vegetala pe tot frontul incintei;

- suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100,00 mp si tratate peisagistic.

### **POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

**Tr** - in sens urbanistic, ocuparea terenului cu amenajari la sol si instalatii subterane este P.O.T. = 0%

#### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

**Tr** - in sens urbanistic, utilizarea terenului cu amenajari la sol si instalatii subterane este C.U.T. = 0

**ANEXA 2****NECESARUL DE PARCARE****Locuinte**

Locuinte colective (multifamiliale): 1,5 locuri de parcare la apartament, dar numai putin decat un loc de parcare la 100 mp di SCD.

Pentru ansambluri care includ doua sau mai multe cladiri de locuinte, se va asigura un numar suplimentar de locuri de parcare pentru vizitatori echivalent cu 0,5 x nr. total de apartamente.

Pentru cladiri cu mai mult de 6 apartamente se va asigura un spatiu inchis si acoperit si usor accesibil destinat depozitarii bicicletelor, integrat in cladirea principala sau intr-o constructie anexa, cu capacitatea maxima de 2 biciclete pentru fiecare apartament.

**Funcțiuni administrative****Funcțiuni financiar-bancare**

Se va asigura pentru salariați un loc de parcare la 60 mp din SCD, plus un spor minim pentru persoane externe, după cum urmează:

- un loc de parcare la 120 mp din SCD pentru cladiri ale administratiei publice si sedii financiar bancare;

- un loc de parcare la 300 mp din SCD pentru restul funcțiilor.

In cazurile in care cladirile cuprind sali de conferinte sau alte spatii destinate reuniunilor, se vor asigura 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

Se vor asigura in zona accesului public principal spatii destinate depozitarii bicicletelor, de preferinta acoperite, cu o capacitate de stocare suficienta, avand in vedere caracterul funcției si frecventa publicului.

**Funcțiuni comerciale (tertiare) cu caracter intraurban****Funcțiuni comerciale (tertiare) cu caracter extraurban si servicii tehnice**

Se vor asigura pentru clienti:

- un loc de parcare la 200 mp din SCD pentru unitati de pana la 400 mp;

- un loc de parcare la 100 mp din SCD pentru unitati de 400-600 mp;

- un loc de parcare la 50 mp din SCD pentru complexuri comerciale de 600 - 2000 mp;

- un loc de parcare la 40 mp din SCD pentru complexuri comerciale de peste 2000 mp.

Unitatile de alimentatie publica vor asigura pentru clienti cate un loc de parcare la 5 locuri la masa si pentru personal cate un loc de parcare la 15 locuri la masa.

Se vor asigura locuri de parcare pentru personal si pentru vehiculele destinate desfasurarii activitatii, separat fata de locurile de parcare rezervate clientilor.

Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

Se vor asigura in zona accesului public principal spatii destinate depozitarii bicicletelor, de preferinta acoperite, cu o capacitate de stocare suficienta, avand in vedere caracterul funcției si frecventa publicului.

**Funcțiuni de cultura**

Expozitii - se va asigura un loc de parcare la 50 mp suprafata de expunere;

Celelalte funcțiuni: se va asigura un loc de parcare la 10-20 de locuri in sala.

Se vor asigura in zona accesului public principal spatii destinate depozitarii bicicletelor, de preferinta acoperite, cu o capacitate de stocare suficienta, avand in vedere caracterul functiunii si frecventa publicului.

**Functiuni sportive**

Complexuri sportive, sali de antrenament pentru diferite sporturi, sali de competitii sportive: se va asigura cate un loc de parcare la 5-20 de locuri.

Se vor asigura in zona accesului public principal spatii destinate depozitarii bicicletelor, de preferinta acoperite, cu o capacitate de stocare suficienta, avand in vedere caracterul functiunii si frecventa publicului.

**Functiuni de loisir public**

Idem functiuni de cultura.

**Functiuni de loisir public cu caracter tematic**

Parcuri tematice, parcuri de distractii: se va asigura cate un loc de parcare la 50 mp din SCD.

**Functiuni de turism cu caracter intraurban**

Hotel, hotel apartament, pensiune: se va asigura cate un loc de parcare la doua camere de cazare. Suplimentar, se vor asigura pentru personal cate un loc de parcare la 7 camere de cazare.

**Servicii aferente zonelor de locuinte (servicii de proximitate)****Echipamente publice aferente zonelor de locuinte**

Se va asigura pentru clienti cate un loc de parcare la 150 mp din SCD, dar nu mai putin de un loc de parcare la 100 mp arie utila.

Se va asigura pentru personal cate un loc de parcare la 75 mp din SCD, dar nu mai putin de cate un loc de parcare la 2 salariati.

Se vor asigura in zona accesului public principal spatii destinate depozitarii bicicletelor, de preferinta acoperite, cu o capacitate de stocare suficienta, avand in vedere caracterul functiunii si frecventa publicului.

\* Din calcului SCD se exclude suprafata parcajului subteran.

\* Suprafata care revine fiecărei biciclete, inclusiv suprafata de miscare, este de 60 x 250 cm.

Intocmit,  
Arh. Andra Ceausescu

Sef proiect,  
Arh. Cristinel VLAD