

REGULAMENT URBANISTIC AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI IASI

TITLUL I - PRESCRIPTII GENERALE

DOMENIU DE APLICARE

Prezentul regulament se aplica pe teritoriul cuprins in limitele intravilanului existent al municipiului Iasi, stabilit conform planului cadastral intocmit de ICPRM Iasi (proiect nr 9334/1991), cadastrului funciar al teritoriului administrativ intocmit de COOT Iasi in anul 1977 precum si Planului Urbanistic General al Municipiului Iasi nr.11182/1992, faza "Documentatie de raspuns la observatiile Primariei privind proiectul nr. 11182/ 1992 - P.U.G. Iasi" , elaborat de S.C. "HABITAT PROIECT" S.A.Iasi, precum si pe teritoriul cuprins in extinderea intravilanului propus prin Planul Urbanistic General al Municipiului Iasi, elaborat de Atelierul de Urbanism "URBIS '90" Bucuresti, contract nr 20506/1995

CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII

Regulamentul urbanistic preia integral prevederile secventei de regulament privind subzona rezidentiala formata din cladiri colective mici si individuale, izolate si cuplate, P, P+2 realizate pe baza unor lotizari anterioare continuta in Sectiunea II - Studiul cadru - P.U.G. preliminar, Volumul III - Secvente de regulament local de urbanism pentru municipiul Iasi precum si elemente de regulament pentru subzona centrelor de cartier din ansamblurile cu locuinte colective Alexandru cel Bun, Pacurari, Socola-Nicolina, Nicolina-Sud, Tatarasi, subzona unitatilor industriale Fortus, Antibiotice, Tutora si Pacurari continute in Sectiunea II - Studiul cadru - P.U.G. preliminar, Volumul IV - Elemente de regulament pentru planuri urbanistice zonale prioritare, elaborate de Atelierul de Urbanism URBIS'90, contract 20506/1995, beneficiar C.L.M. Iasi

Regulamentul preia si se coreleaza cu prevederile urmatoarelor documentatii in faza P.U.Z. si P.U.D., identificabile prin in planul de reglementari prin numarul de ordine si prezentate in Anexa nr. 3, dupa cum urmeaza:

1. Locuinte str. Aleea Sadoveanu nr.5
2. Lotizare Dealul Bucium nr.1
3. P.U.Z. Soseaua Arcu, str. Florilor, Str Gafencu
4. P.U.D. Piata Garii
5. P.U.D. Zona Pacurari, str Canta nr 19
6. P.U.Z. Pasaj superior Nicolina
7. P.U.Z. zona industrială Calea Chisinaului, str Islaz, str A.C.Teodoreanu
8. P.U.D. Complex INCOM SA.
9. Lotizari Dealul Bucium, stradela "Plopii fara Sot"
10. P.U.Z. Esplanada Oancea, str. Han Tatar - str. Oancea
11. P.U.Z. Zona "Plopii fara Sot"
12. P.U.D. str. Socola nr. 206
13. Centru de cartier Nicolina Sud
14. P.U.Z. Moara de Foc
15. P.U.Z. Zona Centrala Iasi

- 16. P.U.Z. Moara de Vant
- 17. P.U.Z. Rapa Galbenă
- 18. P.U.Z. Palatul Culturii

DIVIZIUNEA TERENULUI IN ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Regulamentul se refera la urmatoarele zone, subzone si unitati teritoriale de referinta:

I. ZONE CUPRINSE IN INTRAVILAN

C. ZONA CENTRALA SI ALTE ZONE CU FUNCTIUNI COMPLEXE

CP - ZONA CENTRALA SITUATA IN INTERIORUL PERIMETRULUI DE PROTECTIE A VALORILOR ISTORICE SI ARHITECTURAL URBANISTICE

- CP 1 - Zona centrala in care se mentine configuratia tesutului urban traditional
 - CP 1a - Zona centrala avand configuratia tesutului urban traditional formata din cladiri sau grupari de cladiri singulare
 - CP 1b - Zona centrala avand configuratia tesutului urban traditional formata din cladiri cu putine niveluri (P - P+2), dispuse pe aliniament si alcatuind front relativ continuu la strada
 - CP 1c - Zona centrala avand configuratia tesutului urban traditional formata din cladiri cu putine niveluri (P - P+2), retrase de la aliniament si dispuse izolat sau cuplat
 - CP 1d - Zona centrala avand configuratia tesutului urban traditional formata din cladiri cu putine niveluri (P - P+2), dispuse izolat sau cuplat pe aliniament
- CP 2 - Zona centrala - insertii de cladiri noi
 - CP 2a - Zona centrala - insertii de cladiri noi cu alte functiuni decat locuinte
 - CP 2b - Zona centrala - insertii de cladiri de locuit cu parter comercial
- CP 3 - Zona centrala - completari propuse prin P.U.Z. Zona Centrala Iasi

CA - ZONA CENTRALA SITUATA IN AFARA PERIMETRULUI DE PROTECTIE A VALORILOR ISTORICE SI ARHITECTURAL URBANISTICE

- CA 1 - Zona centrala rezervata cu precadere functiunilor publice reprezentative
 - CA 2 - Zona centrala cu cladiri inalte alcatuind fronturi continue si discontinue si continand in principal functii specifice unui centru de afaceri
 - CA 3 - Zona centrala cu cladiri inalte (peste P+6 cu accente) si cladiri de inaltime medie cu regim de construire discontinuu avand un rol deosebit in configurarea siluetei localitatii pe cornisa Tatarasi
 - CA 4 - Zona centrala cu cladiri medii (maxim P+3), situata in aria de protectie a siluetei traditionale a localitatii dinspre sesul Bahluiului
 - CA 5 - Zona centrala cu cerinte speciale de configurare cauzate de situarea pe culoarul de vizibilitate ale Manastirii Galata dinspre Piata Independentei.
- CB - ZONE CARE GRUPEAZA FUNCTIUNI COMPLEXE DE IMPORTANTA SUPRAMUNICIPALA SI MUNICIPALA SITUATE IN AFARA ZONEI CENTRALE

- CB 1 - Poli tertiar principali situati la intrarea in noile cartiere Pacurari -Vest si Chirita
- CB 2 - Poli tertiar secundari situati in zonele industriale Tutora si Fortus
- CB 3 - Centrul International de Conferinte si pol pentru turismul de afaceri
- CB 4 - Centrul Expozitional "Moldova"
- CB 5 - Campus universitar si pol de cercetare
- CB 6 - Centru de studii teologice
- CB 7 -Alte unitati dispersate existente

CM - ZONA MIXTA CONTINAND INSTITUTII, SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (PROFESIONALE, COLECTIVE SI PERSONALE, COMERT, HOTELURI, RESTAURANTE, LOISIR), ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI NEPOLUANTE SI LOCUINTE

- CM 1 - subzona mixta cu cladiri dispuse pe aliniament avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+10
- CM 2 -- subzona mixta cu cladiri dispuse pe aliniament avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+3
- CM 3 - subzona mixta cu cladiri dispuse pe aliniament avand regim de construire continuu si inaltime maxime de P+1
- CM 4 - subzona mixta cu cladiri inalte regim de construire discontinuu
- CM 5 - subzon formata din insertii de functiuni mixte si conversii ale locuintelor in alte functiuni in fronturile existente constituite din blocuri de locuinte colective

CC - ZONA CENTRELOR DE CARTER CONTINAND ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (PROFESIONALE, COLECTIVE SI PERSONALE, COMERT, RESTAURANTE, LOISIR), ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI MANUFACTURIERE NEPOLUANTE SI LOCUINTE

- CC 1 - Zona centrelor de cartier din ansamblurile de locuinte colective
- CC 2 - Zona centrelor noi de cartier

L - ZONA DE LOCUIT

LA - ZONA DE LOCUIT FORMATA DIN ANSAMBLURI NOI RECENT REALIZATE CU LOCUINTE COLECTIVE MARI SI MEDII

- LA1 - Locuinte colective medii si mari in ansambluri recent realizate cu P+10 - P+4 niveluri
- LA 1a - Locuinte colective medii si mari situate in zona de protectie a monumentelor de arhitectura
- LA 2 - Echipamente publice aferente ansamblurilor noi
- LA 2a - Echipamente publice aferente ansamblurilor noi situate in zona de protectie a monumentelor de arhitectura
- LA 3 - Echipamente publice propuse
- LA 3a - Echipamente publice propuse in zona de protectie a monumentelor de arhitectura
- LB - ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MIJLOCII CU INALTIMI DE MAXIM P+3 NIVELURI

- LB 1 - Locuințe colective mijlocii cu maxim P+3 niveluri, dispuse pe aliniament, în regim de construire continuu
- LB 2 - Locuințe colective mijlocii cu maxim P+3 niveluri, retrase de la aliniament, în regim de construire discontinuu

LC - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+1 NIVELURI

- LC 1 - Locuințe individuale și colective mici cu P+1 niveluri, dispuse pe aliniament cu regim de construire discontinuu
- LC 2 - Locuințe individuale sau colective mici P - P+1, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu
- LC 2 a - Locuințe individuale sau colective mici P - P+1, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu situate în zona de protecție a monumentelor de arhitectură
- LC 3 - Locuințe individuale și colective mici cu P+1 niveluri cu program special pentru universitari dispuse în cadrul noului campus universitar

LL - ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI IZOLATE SI CUPLATE CU P - P+2 NIVELURI, REALIZATE PE BAZA UNOR PLANURI ANTERIOARE DE LOTIZARE

- LL 1 - Locuințe individuale cu maxim P+1 niveluri, în regim de construire cuplat
- LL 2 - Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în regim de construire cuplat sau izolat

LV - ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SI MIJLOCII SITUATE PE VERSANTI SLAB CONSTRUITI

- LV 1 - Locuințe individuale și colective mici cu P - P+1 niveluri, în condiții speciale de densitate foarte redusă
- LV 2 - Locuințe colective medii realizabile numai în condiții de operațiuni corelate de stabilizare, construcție și echipare tehnică a întregului versant

A - ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE

AA - ZONA DE ACTIVITATI AGRO-INDUSTRIALE

AI - ZONA ACTIVITATILOR INDUSTRIALE SI MIXTE

- AI 1 - Unități industriale mari în platforme distincte monoprofilate
- AI 2 - Unități industriale mari, mijlocii și mici, unități de depozitare comercială, unități de transporturi și alte servicii
- AI 2a - Activități productive
- AI 2b - Activități productive, inserție servicii și favorizare implantare unități mici și mijlocii
- AI 2c - Activități productive și depozitare comercială legate de transporturi pe cale ferată
- AI 2d - Transporturi, depozitare, servicii conexe
- AI 2e - Teren rezervat pentru servicii destinate întregii zone industriale

- AI 2f - Cariera necesară a fi trecută în regim de exploatare care să permită refacerea
peisajului degradat
- AI 3 - Unități de industrie mică și mijlocie, depozitare și alte servicii comerciale
- AI 4 - Unități industriale dispersate
- AI 14a - Unități industriale dispersate ce se mențin
- AI 14b - Unități industriale dispersate ce necesită relocare datorită disfuncțiilor
provocate și necesității extinderii zonei centrale
- AI 5 - Zona mixtă de activități productive, depozitare și servicii comerciale
- AI 6 - Parc de activități
- AI 7 - Platforma Cristești

D - ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE

- D 1 - Centrul balnear Nicolina
- D 2 - Unități turistice dispersate
- D 2a - Zona de loisir Cîrîc
- D 2b - Poli de turism Chirîta

P - ZONA SPAȚIILOR PLANTATE

P 1 - SPAȚII PLANTATE PUBLICE

- P 1a - Grădini, scuaruri și fașii plantate publice
- P 1b - Amenajări sportive

P 2 - SPAȚII PLANTATE SPECIALIZATE

- P 2a - Grădina Botanică
- P 2b - Grădina Zoologică
- P 2c - Spații plantate protejate

P 3 - SPAȚII PLANTATE PENTRU LOISIR

(P 4) - SPAȚII PLANTATE PENTRU PROTECȚIA VERSANȚILOR ȘI A CURSURILOR DE APA

P 5 - CULOARE DE PROTECȚIA FATA DE INFRASTRUCTURA TEHNICĂ

P 6 - SPAȚII PLANTATE PENTRU AMELIORAREA MICROCLIMATULUI PRIN REDUCEREA FENOMENULUI DE INVERSIUNE TERMICĂ DIN SESUL BAHLUTULUI

P 7 - PADURI DE AGREMENT

P 8 - PADURI ȘI PLANTATII FORESTIERE DE PROTECȚIE

P 9 - PADURI ȘI FASII PLANTATE DE PROTECȚIE SANITARA

T - ZONA TRANSPORTURILOR

- TR - Zona transporturilor rutiere
 - T 1a - Unitati de transporturi izolate
 - T 1b - Unitati de transfer
- TF - Zona transporturilor pe cale ferata
- TA - Zona transporturilor aeriene
- TP - Zona amenajarilor portuare

G - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

- G 1 - Zona constructiilor si amenajarilor izolate pentru gospodarie comunală
- G 2 - Zona cimitirelor

S - ZONA CU DESTINATIE SPECIALA

II. ZONE SITUATE IN AFARA INTRAVILANULUI EXISTENT

ET - ZONE NEECHIPATE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCTIUNI

- ET 1 - Zone rezervate pentru traseul arterelor ocolitoare
- ET 2 - Zone rezervate pentru traseul noilor drumuri de camp
- ET 3 - Zona in care este necesara refacerea peisajului degradat

STRUCTURA CONTINUTULUI REGULAMENTULUI

CARACTERIZARE GENERALA

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

- ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE
- ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI
- ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

- ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)
- ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT
- ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

TITLUL II

PREScripTii SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

I. ZONE CUPRINSE IN INTRAVILAN

CAPITOLUL I

C - ZONA CENTRALA SI ALTE ZONE CU FUNCTIUNI COMPLEXE

CP - ZONA CENTRALA SITUATA IN INTERIORUL PERIMETRULUI DE PROTECTIE A VALORILOR ISTORICE SI ARHITECTURAL URBANISTICE

CP 1 - Zona centrala in care se mentine configuratia tesutului urban traditional

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona centrala situata in interiorul limitelor de protectie a valorilor istorice si arhitectural urbanistice pastreaza 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. Aceasta zona contine marea majoritate a monumentelor de arhitectura din Iasi alcatuita din cele mai importante si mai reprezentative cladiri de cult sau destinate functiunilor publice, foste caldri rezidentiale de mare valoare istorica, arhitecturala si memoriala adapostind acum diferite alte functiuni, cladiri de locuit, inscise in lista monumentelor si propuse a fi inscise conform studiului de fundamentare, toate acestea insotite de cladiri cu valoare arhitecturala sau numai de acompaniere. Zona se compune din urmatoarele subzone:

CP 1a - Zona centrala avand configuratia tesutului urban traditional formata din cladiri sau grupari de cladiri singulare;

CP 1b - Zona centrala avand configuratia tesutului urban traditional formata din cladiri cu putine niveluri (P - P+2), dispuse pe aliniament si alcatuind un front relativ continuu la strada;

CP 1c - Zona centrala avand configuratia tesutului urban traditional formata din cladiri cu putine niveluri (P - P+2), retrase de la aliniament si dispuse izolat sau cuplat;

CP 1d - Zona centrala avand configuratia tesutului urban traditional formata din cladiri cu putine niveluri (P - P+2), dispuse izolat sau cuplat pe aliniament.

Orice interventie in zona protejata necesita avize de specialitate conform legii. In vederea autorizarii se impun justificari suplimentare prin desene, fotomontaje, machete, pentru orice interventie asupra cladirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectura, a celor cu valoare arhitecturala si ambientala, pentru amplasarea, configurarea volumetriei si pentru aspectul arhitectural al unor noi cladiri si amenajari, pentru demolari de constructii parazitare; toate acestea vor fi puse in relatie cu monumentele istorice si cu cladirile cu valoare arhitecturala si ambientala existente in imediata vecinatate si in zona de co-vizibilitate. De la caz la caz, se pot solicita studii suplimentare de insertie in vederea autorizarii.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

CP 1a - se mentin neschimbate actualele utilizari ale cladirilor din aceasta categorie care reuneste principale valori istorice si arhitectural urbanistice. Orice schimbare de destinatie a cladirilor monument de arhitectura se avizeaza conform legii;

CP 1a + CP 1b + CP 1c + CP 1d - in toate cazurile in care se propun schimbari ale functiunii in cladirile declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectura se vor respecta prevederile legii;

CP 1b - se admite, in cazul conversiei functiunilor din cladirile actuale care nu sunt sau nu se propun a fi declarate monumente de arhitectura si in cazul reconstructiei unor cladiri fara valoare, introducerea unor functiuni publice si functiuni de interes general care permit accesul publicului la parterul cladirilor avand preponderent caracter de comert si servicii: magazine, restaurante, agentii, banci si oficii bancare, hoteluri, birouri diverse, servicii colective si personale, distractii, ateliere manufacturiere, locuinte la nivelurile superioare;

CP 1c + CP 1d - se admite, in cazul conversiei functiunilor din cladirile actuale functiunilor din cladirile actuale care nu sunt sau nu se propun a fi declarate monumente de arhitectura si in cazul reconstructiei unor cladiri fara valoare, introducerea unor functiuni publice si functiuni de interes general avand preponderent caracter comercial de lux si servicii specializate: magazine specializate, anticariat, consignatie, reprezentante comerciale, agentii, banci si oficii bancare, birouri diverse pentru profesii libere si consultanta, sedii de asociatii diverse, ateliere manufacturiere, locuinte.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

CP 1c + CP 1d - se admit restaurante de orice tip care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice numai la o distanta de minim 100 metri de institutiile publice si lacasele de cult.
- se admit functiuni care nu permit accesul liber al publicului cu conditia ca la nivelul parterului frontul sa fie destinat unor spatii comerciale, restaurante, servicii accesibile trecatorilor.

CP 1b + CP 1c + CP 1d - se admit extinderi sau reconstructii ale cladirilor existente lipsite de valoare cu urmatoarele doua conditii:

- (1) - functiunea existenta sa nu stanjeneasca vecinatatile sau in caz contrar proiectul sa demonstreze eliminarea sursei de incomodare sau poluare;
- (2) - proiectul sa asigure ameliorarea aspectului constructiei si amenajarilor si o mai buna integrare in zona protejata;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

CP 1b + CP 1c + CP 1d - se interzic urmatoarele utilizari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- 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;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- stationarea si gararea autovehicolelor in constructii multietajate;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

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

- CP 1a** - parcelele pe care se afla situate caldiri sau ansambluri declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectura se mentin neschimbate;
- CP 1b + Cp 1c + CP 1d** - se mentin neschimbate dimensiunile si formele actuale ale parcelelor cu exceptia celor sub 150 mp care, pentru a deveni construibile, se pot comasa cu una din parcelele adiacente;
- se considera construibile parcelele avand minim 150 mp. si un front la strada de minim 8.0 m, in cazul constructiilor insiruite dintre doua calcane laterale, de minim 12.0 metri in cazul constructiilor cuplate si izolate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

CP 1a - se mentine neschimbata situatia existenta;

CP 1b - constructiile se vor amplasa pe aliniament; daca inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament cu o distanta egala cu cu diferenta dintre inaltime si distanta dintre aliniamente dar nu cu mai putin de 3.0 metri; fac exceptie de la aceasta regula numai situatiile de marcare prin plus de inaltime a intersectiilor si intoarcerile si racordarile de inaltime a cladirilor pe strazile laterale conform Articolului 10;

CP 1c - constructiile se vor amplasa cu o retagere minima de la aliniament de 4.0 m.;

CP 1d - constructiile se vor amplasa pe aliniament.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

CP 1a - se mentine neschimbata situatia actuala;

CP 1b - cladirile se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim 15.0 metri de la aliniament; cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise dar nu mai putin de 5.0 metri.

- 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 retresa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, 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;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise dar nu mai putin de 5.0 metri.

CP1c + CP1d - in cazul in care pe una din limitele laterale ale parcelei exista calcanul unei constructii invecinate, noua cladire se va alipi la acest calcan pe o lungime de maxim 15.0 metri de la aliniament iar fata de limita opusa a parcelei se va retrage la o distanta egala cu jumatate din inaltimea la cornise dar nu mai putin de 3,0 metri;
- in cazul in care parcela se invecineaza cu cladiri retrase fata de limitele laterale ale parcelei, noua cladire se va retrage obligatoriu fata de ambele limite laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de 3.0 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta este si linia de separatie a zonei centrale de zona rezidentiala precum si daca este limita care separa orice alta functiune de o parcela rezervata echipamentelor publice sau unei biserici; se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise dar nu mai putin de 4.50 metri;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise dar nu mai putin de 5.0 metri.
- distanta dintre cladirea unei biserici si limitele laterale ale parcelei ca si de cea posterioara este de minim 10.0 metri;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

CP 1a - se mentine neschimbata situatia existenta; daca din necesitati functionale sunt necesare unele completari, extinderi sau demolari, acestea se vor efectua pe baza unui P.U.D. care va aviza conform legii;

CP1b + CP 1c + CP 1d - cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornise 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;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

CP1a + CP 1b + CP 1c + CP 1d - parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;

CP 1b - in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj care sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor.

CP1a + CP 1b + CP 1c + CP 1d - in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

CP1a - nu se admite parcarea autovehiculelor in interiorul incintelor sau in fata accesului in incinte;

- CP 1b + CP 1c + CP 1d** - stationarea vehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- in cazul in care nu exista spatiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normale, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau in cooperare ori concesiunea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanta de maxim 250 metri.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

CP 1a - se va mentine situatia existenta

CP 1b + CP 1c + CP 1d - inaltimea maxima admisibila este $P + 2$ (9 metri)

- in cazul in care la intersectii exista deja o marcare pe colt a pozitiei favorizate a cladirilor printr-un plus de inaltime, se admite pe colt depasirea inaltimii maxime admisibile cu cel mult un nivel;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

CP 1a - orice interventie asupra fatadelor existente, ca si modul de realizare al fatadelor unor completari sau extinderi, necesita un studiu de specialitate, avizat conform legii;

CP 1b + CP 1c + CP 1d - orice interventie asupra monumentelor de arhitectura declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai in conditiile legii; pentru restul cladirilor si pentru noile cladiri propuse se va tine seama de caracterul zonei si de caracteristicile cladirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectura fatadelor, materiale de constructie, firme, afisaj, publicitate; in aceasta zona arhitectura se va subordona cerintelor de coerenta la scara urbana

- se va avea in vedere caracterul arhitecturii datorat regulamentelor anterioare care limitau elementele in consola (0.75 m pentru balcoane, 0.40 m. pentru cornise, nedepasirea verticalei soclului cu elemente de decor arhitectural)

- in vederea autorizarii pot fi cerute studii suplimentare de insertie pentru noile cladiri si justificari grafice, fotomontaj sau macheta pentru interventii asupra cladirilor existente;

- se interzic imitatii stilistice dupa arhitecturi straine zonei, pastise, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

CP1a + CP 1b + CP 1c + CP 1d - toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice;

- se recomanda la cladirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

CP 1a - se va asigura amenajarea peisagistica adecvata functiunii si caracterului monumentului, cu recomandarea limitarii suprafetelor mineralizate la un procent situat sub 15% din spatiul liber

CP 1b + CP 1c + CP 1d - 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 100 mp.

- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

- se va avea in vedere subordonarea oricaror elemente de mobilier urban caracterului cladirilor si conditionarea realizarii lor de aceleasi avize de specialitate ca si constructiile

ARTICOLUL 14 - IMPREJMURI

CP1a + CP 1b + CP 1c + CP 1d - se va mentine caracterul existent al imprejmuirilor astfel:

- gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de 1,70 metri daca se pastreaza in masura semnificativa marturiile vechilor regulamente sau vor avea inaltimea dominanta a gardurilor de pe strada respectiva; gardurile vor avea un soclu opac de circa 0.30 m., partea superioara fiind realizata din fier forjat sau plasa metalica si vor putea fi dublate de gard viu;

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)

CP1a - se va mentine situatia existenta in care valorile POT se situeaza intre 10 - 20% (Mitropolie, Manastirile Golia si Barboi, Biserica Sf.Trei Ierarhi) si intre 20 - 35 % (Teatrul "Vasile Alexandri, Palatul Culturii)

CP 1b + CP 1c + CP 1d - POT maxim = 50%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUTmp..ADC/mp. teren)

CP1a - se va mentine situatia existenta in care valorile CUT se situeaza sub 0.2 - (Manastirea Barboi, Biserica Sf.Trei Ierarhi), intre 0.2 - 0.4 (Mitropolie, Manastirea Golia) si intre 0.6 - 0.8 (Teatrul "Vasile Alexandri, Palatul Culturii)

CP 1b + CP 1c + CP 1d - CUT maxim se mentine in limitele existente astfel:

- 0.8 pentru cladirile situate pe aliniament
- 0.6 pentru cladirile retrase de la aliniament

CA - zona centrala situata in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din extinderile zonei centrale propuse in partea de vest a cartierului Centru intre limita zonei protejate si splaiul sting Bahlui - str.Silvestru si in partea de vest a cartierului Tatarasi

Zona se compune din urmatoarele subzone si unitati teritoriale de referinta:

CA 1 - zona centrala rezervata cu precadere functiunilor publice reprezentative;

CA 2 - zona centrala cu cladiri inalte alcatuind fronturi continue si discontinue si continand in principal functii specifice unui centru de afaceri;

CA 3 - zona centrala cu cladiri inalte (peste P+6 cu accente) si cladiri de inaltime medie (P+3), cu regim de construire discontinuu, avand un rol deosebit in configurarea siluetei localitatii pe cornisa Tatarasi;

CA 4 - zona centrala cu cladiri medii (maxim P+3) in regim discontinuu, situata in aria de protectie a siluetei traditionale a localitatii dinspre sesul Bahluiului;

CA 5 - zona centrala cu cerinte speciale de configurare cauzate de situarea pe culoarul de vizibilitate al Manastirii Galata dinspre Piata Independentei.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1. UTILIZARI ADMISE

CA 1 - se admit functiuni publice reprezentative de importanta supramunicipala si municipala rezultate in urma procesului de modernizare si descentralizare, sedii ale unor organisme internationale si zonale, institutii de coordonare a Aglomeratiei Urbane Iasi si altele similare;

CA 2 + CA 3 + CA 4 - se admit functiuni de interes general manageriale, tehnice, profesionale si financiar bancare, telecomunicatii, hoteluri, restaurante, parcaje de descongestionare a circulatiei in zona centrala protejata (la sol si ulterior construite multietajat), comert, servicii personale si colective, loisir, edituri, sedii ziare, activitati manufacturiere aferente;

CA 5 - se admit functiuni comerciale, de alimentatie publica si de loisir in spatiu liber amenajat pietonal si plantat.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

CA 2 + CA 3 + CA 4 - se admit locuinte la nivelurile superioare ale cladirilor, avand de preferinta un partiu adaptat includerii in locuinta a spatiilor pentru diferite profesii libere;

- se admit restaurante de orice tip care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice numai daca sunt situate la o distanta de minim 100 metri de institutiile publice si de lacasele de cult;

- se admit funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului cu condiția ca la nivelul parterului frontul spre stradă să fie destinat unor spații comerciale, restaurante, servicii accesibile trecătorilor.

CA 5 - se admit construcții comerciale, restaurante, diverse servicii pentru loisir urban având rezolvări cât mai transparente către circulațiile pietonale precum și terase amenajate în aer liber

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

CA 1 + CA 2 + CA 3 + CA 4 - sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLADIRILOR

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

CA 1 + CA 2 + CA 3 + CA 4 + CA 5 - conform P.U.Z cu următoarele recomandări în vederea elaborării acestuia:

CA 1 - necesită operațiuni funciare de regrupare a parcelelor prin cumpărare cu exercitarea dreptului de preemțiune sau de expropriere de către administrația locală sau centrală a terenurilor pentru instituții și servicii publice;

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 1000 mp. cu un front de minim 30.0 metri;

CA 2 + CA 3 - necesită operațiuni funciare de regrupare a parcelelor de către promotorii de investiții;

- se consideră construibile parcelele având minim 800 mp. și un front la stradă de minim 15.0 metri, în cazul construcțiilor înscrise dintre două calcane laterale, de minim 18.0 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral

CA 4 - se consideră construibile parcelele având minim 500 mp. și un front la stradă de minim 20.0 m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

CA 1 + CA 2 + CA 3 + CA 4 + CA 5 - conform P.U.Z cu urmatoarele recomandari in vederea elaborarii acestuia:

CA 1 - cladirile care adapostesc functiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanta de minim 6.0 metri

CA 2 + CA 3 + CA 4 - cladirile se amplaseaza pe aliniament in cazul in care inaltimea maxima la cornise nu depaseste distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii;

CA 2 + CA 3 + CA 4 - cladirile vor fi retrase de la aliniament la o distanta egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii dar nu cu mai putin de 3.0 metri; fac exceptie de la aceasta regula numai situatiile de marcare prin plus de inaltime a imtersectiilor si intoarcerile si racordarile de inaltime a cladirilor pe strazile laterale conform Articolului 10;

CA 5 - cladirile se amplaseaza pe pietonalul major conform P.U.Z., izolat sau cu legaturi realizate prin portice.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

CA 1 + CA 2 + CA 3 + CA 4 + CA 5 - conform P.U.Z cu urmatoarele recomandari in vederea elaborarii acestuia:

CA 1 - cladirile care adapostesc functiuni publice reprezentative se pot amplasa izolat sau in regim continuu sau discontinuu;

CA 2 + CA 3 - cladirile vor alcatui fronturi continue sau discontinue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim 15.0 metri de la aliniament; cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise dar nu mai putin de 5.0 metri;

calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retresa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, 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 4.0 metri;

- se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta este si linia de separatie a subzonei centrului de cartier de subzona rezidentiala precum si daca este limita care separa orice functiune de o parcela rezervata echipamentelor publice sau unei biserici; se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise dar nu mai putin de 4.5 metri;

- distanta minima fata de limitela laterale ale unei parcele ale cladirii unei biserici este de minim 10.0 metri;

- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise dar nu mai putin de 5.0 metri.

CA 4 - in cazul in care pe una din limitele laterale ale parcelei exista calcanul unei constructii invecinate, noua cladire se va alipi la acest calcan pe o lungime de maxim 15.0 metri de la aliniament iar fata de limita opusa a parcelei se va retrage la o distanta egala cu jumatate din inaltimea la cornise dar nu mai putin de 3.0 metri;

- in cazul in care parcela se invecineaza cu cladiri retrase fata de limitele laterale ale parcelei, noua cladire se va retrage obligatoriu fata de limitele laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de 4.0 metri;

- se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta este si linia separatoare fata de zona rezidentiala, de o functiune publica sau de o biserica; in aceste cazuri distanta va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornise dar nu mai putin de 5.0 metri

- distanta dintre cladirea unei biserici si limitele laterale si posterioara ale parcelei este de minim 10.0 metri;

- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise dar nu mai putin de 5.0 metri.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

CA 1 + CA 2 + CA 3 + CA 4 + CA 5 - conform P.U.Z cu urmatoarele recomandari in vederea elaborarii acestuia:

CA 1 + CA 2 + CA 3 + CA 4 + CA 5 - cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornise 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;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

CA 1 + CA 2 + CA 3 + CA 4 + CA 5 - conform P.U.Z cu urmatoarele recomandari in vederea elaborarii acestuia:

CA 1 + CA 2 + CA 3 + CA 4 - parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;

CA 1 + CA 2 + CA 3 + CA 4 - in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj care sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor.

CA 5 - accesul se va putea asigura din circulatia pietonala, ocazional carosabila

CA 1 + CA 2 + CA 3 + CA 4 + CA 5 - in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

CA 1 + CA 2 + CA 3 + CA 4 + CA 5 - conform P.U.Z cu urmatoarele recomandari in vederea elaborarii acestuia:

CA 1 + CA 2 + CA 3 + CA 4 + CA 5 - stationarea vehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

- in cazul in care nu exista spatiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normale, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanta de maxim 150 metri.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

CA 1 + CA 2 + CA 3 + CA 4 + CA 5 - conform P.U.Z cu urmatoarele recomandari in vederea elaborarii acestuia:

CA 1 - se admit inaltime de cel mult P+3 niveluri in extinderea din cartierul Centru in subzona Tatarasi;

CA 2 - nu se limiteaza inaltimea dar se recomanda un control al perspectivelor directe dinspre zona protejata si din lunca Bahluiului si a celei indirecte din Piata Garii;

CA 3 - nu se limiteaza inaltimea in extinderea zonei centrale din subzona Tatarasi dar se recomanda un dublu control: (1) al inscrierii in silueta generala perceptibila de la Manastirea Cetatua si din alte punctele semnificative pentru perceperea siluetei traditionale a Iasilor situate pe soseaua Bucium si in lunca Bahluiului, (2) al modului de percepere din culoare de vizibilitate si din puncte de belvedere situate in zona protejata;

CA 4 - inaltimea se limiteaza la maxim P+3 niveluri in scopul protejarii siluetei de pe cornisa Mitropoliei;

CA 5 - inaltimea se limiteaza la maxim P+1 pentru marcarea deschiderii din Piata Independentei a perspectivei spre Manastirea Galata;

CA 2 + CA 3 + CA 4 - se recomanda ca inaltimea cladirilor de pe strazile principale sa se intoarca lateral pe strazile, stradelele si fundacurile care debuseaza in acestea pe o lungime de 50.0 metri daca strada are 6 sau 4 fire de circulatie si pe o lungime de 25.0 metri daca strada are 2 fire de circulatie sau mai putin; in acest interspatiu se recomanda realizarea in trepte a trecerii de la inaltimea cladirilor de pe strada considerata principala la cea a cladirilor de pe strada laterala daca diferenta acestora este mai mare de doua niveluri; pe acest tronson de racordare nu se impun retrageri suplimentare de la aliniament conform Articolului 5.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

CA 1 + CA 2 + CA 3 + CA 4 + CA 5 - conform P.U.Z cu urmatoarele recomandari in vederea elaborarii acestuia;

CA 1 + CA 2 + CA 4 + CA 5 - aspectul cladirilor va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;

CA 3 - aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unui centru de afaceri dictate de nevoia de exprimare a prestigiului investitorilor;

CA 4 - se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor si teraselor perceptibile in perspectiva descendenta din diferite puncte ale cornisei Mitropoliei; se recomanda plantarea teraselor in proportie de 70%;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

CA 1 + CA 2 + CA 3 + CA 4 + CA 5 - conform P.U.Z cu urmatoarele recomandari in vederea elaborarii acestuia:

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cabluri din fire optice;
- data fiind intensitatea circulatiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in retea de canalizare;
- pentru toate bransamentele se va tine seama de conditiile si precautiile impuse de structura geotehnica a terenului si de nivelul apelor freatice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

CA 1 + CA 2 + CA 3 + CA 4 + CA 5 - conform P.U.Z cu urmatoarele recomandari in vederea elaborarii acestuia:

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- in zona de ses se vor evita speciile de plop, stejar, arin, salcie, fag si alte specii care prin tipul de radacina pot mari sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare;
- in zonele de versanti se recomanda speciile de salcam, fag, plop, frasin.; pentru alte specii se va cere un aviz de specialitate.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMURI

CA 1 + CA 2 + CA 3 + CA 4 + CA 5 - conform P.U.Z cu urmatoarele recomandari in vederea elaborarii acestuia:

- gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de 1,70 metri, vor avea un soclu opac de circa 0.30 m. partea superioara fiind realizata din fier forjat sau plasa metalica si vor putea fi dublate de gard viu;

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

CA 1 + CA 2 + CA 3 + CA 4 + CA 5 - conform P.U.Z cu urmatoarele recomandari din considerente geotehnice in vederea elaborarii acestuia:

- in zona de ses - POT maxim = 50%
- in zona de versanti construibili (stabili si consolidati) - POT maxim = 35%
- in zona de podis - POT maxim = 45%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CA 1 + CA 2 + CA 3 + CA 4 + CA 5 - conform P.U.Z cu urmatoarele recomandari in vederea elaborarii acestuia:

- in zona de ses - CUT maxim = 2.5 mp.ADC/mp.teren
 - in zona de versanti - CUT maxim = 1.0 mp.ADC/mp.teren
 - in zona de platou - CUT maxim = 5.0 mp.ADC/mp.teren
-

CB - Zone care grupează funcțiuni complexe de importanță supramunicipală și municipale situate în afara zonei centrale

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din următoarele subzone și unități teritoriale de referință:

CB 1 - Poli tertiar principal situat la intrarea în noile cartiere Pacurari-Vest și Chiria;

CB 2 - Poli tertiar secundar situat în zonele industriale Tutora și Fortus;

CB 3 - Centrul internațional de conferințe și pol pentru turismul de afaceri;

CB 4 - Centrul expozițional "Moldova";

CB 5 - Campus universitar și pol de cercetare;

CB 6 - Centru de studii teologice;

CB 7 - Alte unități dispersate existente.

Pentru fiecare dintre aceste zone este necesară elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal sau în cazul transformării sau extinderii unei unități existente, a unui PUD.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

CB 1 + CB 2 + CB 3 + CB 4 + CB 5 + CB 6 - conform PUZ, cu următoarele recomandări în vederea elaborării acestuia:

CB 1 - instituții și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii de companii și firme, servicii avansate pentru întreprinderi, cercetare-dezvoltare, servicii financiar-bancare și de asigurări, rețea de infrastructură, poșta și telecomunicații, servicii profesionale, colective și personale, hoteluri, restaurante, comerț, loisir, locuințe cu program special, industrie mică și manufacturieră, parcaje multietajate;

CB 2 - instituții și servicii publice municipale, sedii de companii și firme, servicii avansate pentru întreprinderi, cercetare-dezvoltare, servicii financiar-bancare și de asigurări, rețea de infrastructură, poșta și telecomunicații, servicii profesionale, colective și personale, hoteluri, restaurante, comerț, loisir, parcaje multietajate;

CB 3 - o grupare de săli de conferințe de diferite capacități cu serviciile anexă, birouri proprii, serviciilor legate de funcționarea centrului, nod de infrastructură, servicii de necesare conferințelor, săli de expoziție, bibliotecă-mediătecă, centru de presă, poșta și telecomunicații, birouri diverse, hoteluri pentru turismul de afaceri, restaurante, comerț, loisir parcaje multietajate;

CB 4 - pavilioane de expoziție, platforme de expunere, birouri, ateliere, restaurante, loisir în spații acoperite și în spații libere, alte servicii, parcaje multietajate;

CB 5 - spații pentru învățământ superior, bibliotecă-mediătecă, camine, restaurante, birouri și ateliere de întreținere, spații sociale și medicale pentru studenți, spații acoperite și descoperite pentru sport și loisir, locuințe pentru profesori și vizitatori, club profesori, comerț, servicii personale, parcaje;
- spații pentru cercetare în profunde legate de cele ale învățământului superior din campus;

CB 6 - centru de studii si cercetari, biblioteca-mediateca, sali de conferinte si expozitii, arhiva, centru de conservare si restaurare de carte veche, spatii pentru traduceri, editare de facsimile si de noi publicatii, ateliere de reproducere pe diferiti suportii a materialelor destinate schimburilor internationale, centru de perfectionare, cazare pentru personalul permanent (in sistem monahal si/ sau deschis) si pentru invitati si cursantii, biserica, librerie, gradina, parcaje;

CB 7 - se mentin sau se extind functiunile existente si se introduc noi functiuni publice aferente zonei rezidentiale si cartierului.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

CB 1 + CB 2 + CB 3 + CB 4 + CB 5 + CB 6 - conform ~~PUZ~~, cu urmatoarele recomandari in vederea elaborarii acestuia:

CB 1 + CB 2 - se admit parcaje supraetajate cu conditia realizarii lor intr-o arhitectura adecvata zonei

CB 1 + CB 3 + CB 4 - intrucat realizarea acestor obiective se va derula in timp, se recomanda ca prin PUZ terenul ramas neafectat in prima etapa si pastrat in rezerva sa fie amenajat sumar ca un spatiu plantat accesibil locuitorilor, vegetatia importanta urmand sa faca parte din amenajarea definitiva a zonei.

CB 4 - se admite comert cu vanzarea cu amanuntul numai pentru marfurile prezentate in scop promotional in perioada expozitiilor.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

CB 1 + CB 2 + CB 3 + CB 4 + CB 5 + CB 6 - conform ~~PUZ~~, cu urmatoarele recomandari in vederea elaborarii acestuia:

CB 1 + CB 2 + CB 3 + Cb 4 + CB 5 + CB 6 - se interzic:

- orice alte activitati care nu corespund caracterului zonei si prin aceasta prezinta riscul indepartarii investitorilor interesati;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze utilizarea terenurilor invecinate;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice

CB 7 - pe terenurile propuse pentru extinderea echipamentelor publice sau pentru noi unitati se interzic orice alte activitati in afara echipamentelor publice propuse.

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

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

CB 1 + CB 2 + CB 3 + CB 4 + CB 5 + CB 6 - conform P.U.Z cu urmatoarele recomandari in vederea elaborarii acestuia:

CB 1 - se vor rezerva terenuri pentru institutii si servicii publice, circulatii si spatii plantate publice (conform temei aprobate de CLM Iasi), in conditiile normelor existente sau, in lipsa acestora, prin teme ale titularilor de investitii, restul terenului urmand a fi parcelat in module avand suprafata minima de 1000 mp. si un front la strada de minim 30.0 metri;

CB 2 - se recomanda parcelarea terenului in module avand suprafata minima de 800 mp. si un front la strada de minim 20 metri, cei interesati avand posibilitatea sa concesioneze sau sa cumpere una sau mai multe parcele adiacente;

CB 3 + CB 4 + CB 5 + CB 6 - conform ~~P.U.Z~~ elaborat pe baza temei beneficiarului

CB 7 - conform PUD, cu respectarea normelor de dimensionara a echipamentelor publice

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

CB 1 + CB 2 + CB 3 + CB 4 + CB 5 + CB 6 - conform PUZ cu urmatoarele recomandari pentru elaborarea acestuia:

CB 1 - echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 -10 metri sau dispuse pe aliniament in functie de profilul activitatii si de normele existente;

CB 1 + CB 2 - cladirile care nu au functia de institutii, servicii sau echipamente publice se amplaseaza pe aliniament in cazul in care inaltimea maxima la cornise nu depaseste distanta dintre acesta si aliniamentul de pe latura opusa a strazii;

- daca inaltimea cladirii in planul aliniamentului depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele strazii, dar nu cu mai putin de 3.0 metri; fac exceptie de la aceasta regula numai situatiile de marcare prin plus de inaltime a intersectiilor si intoarcerile si racordurile de inaltime a cladirilor pe strazile laterale conform Articolului 10;

- cladirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20.0 metri (aliniament posterior)

CB 3 + CB 4 + CB 5 + CB 6 - se recomanda o retragere de 10 metri de la aliniament;

CB 7 - conform PUD si normelor in vigoare;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

CB 1 + CB 2 + CB 3 + CB 4 + CB 5 + CB 6 - conform P.U.Z cu urmatoarele recomandari in vederea elaborarii acestuia:

CB 1 + CB 2 - cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, cladirile care adapostesc restul functiunilor se recomanda sa fie realizate predominant in regim continuu sau discontinuu;

- cladirile vor alcatui fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim 20.0 metri de la aliniament;
- in cazul fronturilor discontinue, 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 fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de 5.0 metri;
- in cazul fronturilor discontinue, 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 fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de 4.0 metri; in cazul in care aceasta limita separa de subzona rezidentiala sau de o functiune publica sau de o biserica, distanta se majoreaza la 5.0 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta este si linia de separatie a subzonei centrului de cartier de subzona rezidentiala precum si daca este limita care separa orice functiune de o parcela rezervata echipamentelor publice sau unei biserici; se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumatate din ~~inaltimea la cornise~~ dar nu mai putin de 5.0 metri;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise dar nu mai putin de 5.0 metri;
- distanta dintre cladirea unei biserici si limitele laterale si posterioara ale parcelei este de minim 10.0 metri;

CB 3 + CB 4 + CB 5 + CB 6 - conform PUZ;

CB 7 - conform PUD si normelor in vigoare;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

CB 1 + CB 2 + CB 3 + CB 4 + CB 5 + CB 6 - conform P.U.Z cu urmatoarele recomandari in vederea elaborarii acestuia:

CB 1 + CB 2 + CB 3 + CB 4 + CB 5 + CB 6 - cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornise a celei mai inalte dintre ele;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime dar nu mai putin de 6.0 metri 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;

CB 7 - conform PUD

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

CB 1 + CB 2 + CB 3 + CB 4 + CB 5 + CB 6 - conform P.U.Z cu urmatoarele recomandari in vederea elaborarii acestuia:

CB 1 + CB 2 + CB 3 + CB 5 - parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;

CB 1 + CB 2 + CB 3 - in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30.0 metri.

CB 4 + CB 6 - conform PUZ;

CB 5 - circulatiile carosabile din campus vor fi prevazute cu denivelari transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor;

CB 7 - conform PUD.

CB 1 + CB 2 + CB 3 + CB 4 + CB 5 + CB 6 = CB 7 - in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

CB 1 + CB 2 + CB 3 + CB 4 + CB 5 + CB 6 - conform PUZ., cu urmatoarele recomandari in vederea elaborarii acestuia:

- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 masini;

CB 1 + CB 2 + CB 3 + CB 4 + CB 5 + CB 6 - stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

CB 1 + CB 2 - in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanta de maxim 150 metri.

CB 7 - conform PUD.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

CB 1 + CB 2 + CB 3 + CB 4 + CB 5 + CB 6 - conform P.U.Z cu următoarele recomandări în vederea elaborării acestuia:

CB 1 + CB 2 - se recomandă înălțimi maxime în planul aliniamentului de P+6 pe strazile cu 4 fire de circulație și P-3 pe strazile cu două fire de circulație; nu se limitează înălțimea maximă admisibilă dar aceasta condiționează retragerea de la aliniament în cazul în care înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente conform Articolului 5;

- pentru asigurarea coerenței imaginii cadrului construit, înălțimea clădirilor de pe o stradă principală cu fronturi continue sau discontinue se va întoarce și pe strazile secundare care debusează în aceasta pe o lungime de 50.0 metri pe strazile de 4 fire de circulație și pe o lungime de 25 metri pe strazile cu două fire de circulație sau mai puțin; în acest spațiu se recomandă racordarea în trepte a înălțimii clădirilor de pe stradă considerată principală cu înălțimea clădirilor de pe stradă secundară dacă diferența dintre acestea este mai mare de două niveluri;

- se admite ca la intersecții înălțimea maximă să fie depășită cu cel mult două niveluri pe o distanță de maxim 15.0 metri de la intersecția aliniamentelor.

CB 6 - înălțimea clădirilor va fi stabilită printr-un studiu de volumetrie care va lua în considerare modul în care se percepe ansamblul Centrului de Studii Teologice în relație cu silueta protejată a Mănăstirii Galata, atât din zona istorică a Iașilor cât și din lunca Bahluiului.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

CB 1 + CB 2 + CB 3 + CB 4 + CB 5 + CB 6 - conform P.U.Z cu următoarele recomandări în vederea elaborării acestuia;

CB 1 + CB 2 - aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri) dar cu condiția realizării unor ansambluri compositionale care să țină seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

CB 3 + CB 4 + CB 5 + CB 6 - aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerentă" și "elegantă";

CB 7 - aspectul clădirilor va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

CB 1 + CB 2 + CB 3 + CB 4 + CB 5 + CB 6 + CB 7 - conform P.U.Z cu următoarele recomandări în vederea elaborării acestuia:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fire optice;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;

CB 1 + CB 2 - data fiind intensitatea circulatiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

CB 1 + CB 2 + CB 3 + CB 4 + CB 5 + CB 6 + CB 7 - conform P.U.Z cu urmatoarele recomandari in vederea elaborarii acestuia:

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

- in zona de ses se vor evita speciile de plop, stejar, arin, salcie, fag si alte specii care prin tipul de radacina pot mari sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare;

- in zonele de versanti se recomanda speciile de salcam, fag, plop, frasin.; pentru alte specii se va cere un aviz de specialitate.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMURI

CB 1 + CB 2 + CB 3 + CB 4 + CB 5 + CB 6 + CB 7 - conform P.U.Z cu urmatoarele recomandari in vederea elaborarii acestuia:

- gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de 1,70 metri, vor avea un soclu opac de circa 0.30 m., partea superioara fiind realizata din fier forjat sau plasa metalica si vor putea fi dublate de gard viu;

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

CM 1 + CM 2 + CM 3 + CM 4 + CM 5 - conform P.U.Z, cu urmatoarele recomandari in vederea elaborarii acestuia:

- in zona de ses - **POT maxim = 50%**
- in zona de versanti constructibili (stabili si consolidati) - **POT maxim = 35%**
- in zona de podis - **POT maxim = 45%**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CM 1 + CM 2 + CM 3 + CM 4 + CM 5 - conform P.U.Z cu urmatoarele recomandari in vederea elaborarii acestuia:

- in zona de ses - **CUT maxim = 1.8 mp.ADC/mp.teren**
- in zona de versanti - **CUT maxim = 1.0 mp.ADC/mp.teren**
- in zona de platou - **CUT maxim = 1.8 mp.ADC/mp.teren**

CM - Zona mixta continand servicii publice, servicii de interes general (servicii colective si personale, comert, hoteluri, restaurante, loisir) activitati productive mici si mijlocii nepoluante si locuinte.

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI.

Zona este constituita din mixtarea diferitelor functiuni publice si cu caracter comercial cu locuintele dispuse in lungul principalelor artere de circulatie, in prelungirea zonei centrale si a centrelor de cartier si in jurul punctelor de concentrare a locuitorilor (autogara, gara, zone industriale etc).

Numai in aceasta zona sa admite conversia locuintelor in alte functiuni cu conditia ca pe ansamblu acestea sa continue sa fie o functiune reprezentata de cel putin 30% din ADC.

Zona se compune din urmatoarele subzone si unitati teritoriale de referinta:

CM 1 - subzona mixta cu cladiri dispuse pe aliniament avand regim de construire continuu si inaltime maxime de P+10 situate in noile extinderi;

CM 2 - subzona mixta cu cladiri dispuse pe aliniament avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+3 situate in noile extinderi

CM 3 - subzona mixta cu cladiri dispuse pe aliniament avand regim de construire continuu si inaltime maxime de P+1 in zone existente

CM 4 - subzona mixta cu cladiri inalte si front discontinuu din care sunt excluse locuintele in zona industrială Tutora

CM 5 - subzona formata din insertii de functiuni mixte si conversii ale locuintelor in alte functiuni in fronturile existente constituite din blocuri cu locuinte colective.

Se recomanda ca obiectivele din subzonele CM 1 si CM 2 sa se realizeze pe baza unor PUZ mai ample care sa cuprinda si relatia cu subzona rezidentiala si centrul de cartier iar pentru obiectivele din subzonele CM 3, CM 4 si CM 5 pe baza unor PUZ restranse la unitatea de referinta respectiva.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

CM 1 + CM 2 + CM 3 + CM 4 + CM 5 - sunt admise urmatoarele utilizari:

- institutii, servicii si echipamente publice;
- lacasuri de cult;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- comert cu amanuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, restaurante, agentii de turism;
- loisir si sport in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate - scuaruri, gradina de cartier;
- locuinte cu partiu obisnuit;

- locuinte cu parti special care includ spatii pentru profesii libere;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

CM 1 + CM 2 + CM 3 + CM 4 + CM 5 - toate cladirile vor avea la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific;

- pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice privind conformarea si dispunerea cladirilor in special privind regimul de construire care recomanda in general:
- in zona de ses - regim cuplat si izolat
- in zona de versanti - regim izolat
- in zona de podis - regim continuu, cuplat si izolat
- se admit activitati in care accesul publicului nu este liber numai in conditia ca sa nu prezinte la strada un front mai mare de 30.0 metri si nu se invecineaza pe oricare din parcelele alaturate de o cladire similara ci numai cu cladiri avand liber accesul trecatorilor
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100 metri de servicii si echipamente publice si de biserici;

CM 5 - se admite conversia locuintelor in alte functiuni cu conditia mentinerii acestei functiuni in minim 30 % din ADC.

- se admite completarea cu cladiri comerciale in interspatiile dintre blocuri cu conditia ca acest lucru sa fie admis de situatia geotehnica si de cerintele de protectie a cladirilor existente.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

CM 1 + CM 2 + CM 3 + CM 4 + CM 5 - se interzic urmatoarele utilizari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - constructii provizorii de orice natura;
 - depozitare en gros;
 - statii de intretinere auto;
 - 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 terenul vizibil din circulatiile 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 terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

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

CM 1 + CM 2 + CM 3 + CM 4 + CM 5 - conform PUZ cu urmatoarele recomandari in vederea elaborarii acestuia:

- in cazul constructiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 1000 mp. cu un front la strada de minim 30.0 metri;

- pentru celelalte categorii de functiuni, se recomanda lotizarea terenului in parcele avand minim 500 mp. si un front la strada de minim 12.0 metri, in cazul constructiilor insiruite dintre doua calcanne laterale si de minim 18.0 metri in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; in functie de necesitati vor putea fi concesionate sau cumparate una sau mai multe parcele adiacente

CM 5 - terenul pentru insertia unor cladiri comerciale pe terenul liber dintre constructiile existente se va delimita prin PUZ astfel incat sa nu se blocheze circuitele pietonale existente sau accesul la echipamentele publice din planul secundar si sa respecte distanta minima fata de cladirile existente stabilita prin expertiza tehnica.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

CM 1 + CM 2 + CM 3 + CM 4 + CM 5 - conform PUZ cu urmatoarele recomandari pentru elaborarea acestuia:

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 - 10 metri sau dispuse pe aliniament in functie de profilul activitatii si de normele existente;

- cladirile care nu au functia de institutii, servicii sau echipamente publice se amplaseaza pe aliniament cu conditia ca inaltimea maxima la cornise sa nu depaseasca distanta dintre acesta si aliniamentul de pe latura opusa a strazii;

- daca inaltimea cladirii in planul aliniamentului depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrace de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele strazii, dar nu cu mai putin de 3.0 metri; fac exceptie de la aceasta regula numai situatiile de marcare prin plus de inaltime a intersectiilor si intoarcerile si racordarile de inaltime a cladirilor pe strazile laterale conform Articolului 10;

- cladirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20 metri (aliniament posterior)

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

CM 1 + CM 2 + CM 3 + CM 4 + CM 5 - conform P.U.Z cu urmatoarele recomandari in vederea elaborarii acestuia:

- cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, cladirile care adapostesc restul functiunilor se recomanda sa fie realizate predominant in regim continuu sau discontinuu;
- cladirile vor alcatui fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim 15.0 metri de la aliniament;
- in cazul fronturilor discontinue, 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 fata 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 de subzona rezidentiala sau de o functiune publica sau de o biserica, distanta se majoreaza la 5.0 metri
- se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta este si linia de separatie a subzonei mixte de subzona rezidentiala precum si daca este limita care separa orice functiune de o parcela rezervata echipamentelor publice sau unei biserici; se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise dar nu mai putin de 5.0 metri;
- distanta dintre cladirea unei biserici si limitele laterale si posterioara ale parcelei este de minim 10.0 metri;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise dar nu mai putin de 5.0 metri;
- se recomanda ca parapetul ferestrelor de pe fatadele orientate spre parcelele laterale care prezinta ferestrele unor locuinte situate la mai putin de 10.0 metri sa aiba parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala incaperilor;
- in cazul cladirilor comerciale si de productie se admite regimul compact de construire cu conditia respectarii celorlalte prevederi ale regulamentului;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

CM 1 + CM 2 + CM 3 + CM 4 + CM 5 - conform P.U.Z cu urmatoarele recomandari in vederea elaborarii acestuia:

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu media inaltimii fronturilor opuse;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime dar nu mai putin de 6.0 metri numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

CM 1 + CM 2 + CM 3 + CM 4 + CM 5 - conform P.U.Z cu urmatoarele recomandari in vederea elaborarii acestuia:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.0 metri.
- se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

CM 1 + CM 2 + CM 3 + CM 4 + CM 5 - conform PUZ, cu următoarele recomandări în vederea elaborării acestuia:

- stationarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor 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; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea graudului de centrului de cartier;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

CM 1 + CM 2 + CM 3 + CM 4 + CM 5 - conform PUZ, cu următoarele recomandări în vederea elaborării acestuia:

CM 1 + CM 2 + CM 3 + CM 4 - pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice privind înălțimile recomandabile;

- înălțime maximă admisibilă = $P + 10$ (33.0 m.) pe străzi cu 6 fire de circulație
 $= P + 6$ (21.0 m.) pe străzi cu 4 fire de circulație
 $= P + 3$ (12.0 m.) pe străzi cu 2 fire de circulație

CM 5 - înălțime maximă admisibilă = $P + 2$ (9.0 m.)

CM 1 + CM 2 + CM 3 + CM 4 - pentru asigurarea coerenței imaginii cadrului construit, înălțimea clădirilor de pe o stradă principală cu fronturi continue sau discontinue se va întoarce și pe strazile secundare care debusează în aceasta pe o lungime de 50.0 metri pe strazile de 6 și 4 fire de circulație și pe o lungime de 25 metri pe strazile cu două fire de

circulatie sau mai putin; in acest spatiu se recomanda racordarea in trepte a inaltimii cladirilor de pe strada considerata principala cu inaltimea cladirilor de pe strada secundara daca diferenta dintre acestea este mai mare de doua niveluri;

- se admite ca la intersectii inaltimea maxima sa fie depasita cu cel mult doua niveluri pe o distanta de maxim 15.0 metri de la intersectia aliniamentelor.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

CM 1 + CM 2 + CM 3 + CM 4 + CM 5 - conform P.U.Z cu urmatoarele recomandari in vederea elaborarii acestuia;

- aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri) dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor comerciale, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;

- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

CM 1 + CM 2 + CM 3 + CM 4 + CM 5 - conform P.U.Z cu urmatoarele recomandari in vederea elaborarii acestuia:

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

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

- data fiind intensitatea circulatiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea a apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile inierbate.

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;

13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

CM 1 + CM 2 + CM 3 + CM 4 + CM 5 - conform P.U.Z cu urmatoarele recomandari in vederea elaborarii acestuia:

- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4.0 metri inaltime si diametrul tulpinii peste 15.0 cm.; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 5 arbori in perimetrul centrului de cartier;

- in gradinile de fatada ale echipamentelor publice minim 40% din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte;

- se recomanda ca minim 75% din terasele neutilizabile si 10% din terasele utilizabile ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate;

- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

- in zona de ses se vor evita speciile de plop, stejar, arin, salcie, fag si alte specii care prin tipul de radacina pot mari sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare;

- in zonele de versanti se recomanda speciile de salcam, fag, plop, frasin.; pentru alte specii se va cere un aviz de specialitate.

14. IMPREJMUTRI

CM 1 + CM 2 + CM 3 + CM 4 + CM 5 - conform P.U.Z cu urmatoarele recomandari in vederea elaborarii acestuia:

CM 1 + CM 2 - se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de 1.70 metri inaltime din care 0.30 metri soclu opac, dublate de gard viu;

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

CM 1 + CM 2 + CM 3 + CM 4 + CM 5 - conform P.U.Z, cu urmatoarele recomandari in vederea elaborarii acestuia:

- in zona de ses - **POT maxim = 50%**
- in zona de versanti constructibili (stabili si consolidati) - **POT maxim = 35%**
- in zona de podis - **POT maxim = 45%**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CM 1 + CM 2 + CM 3 + CM 4 + CM 5 - conform P.U.Z cu urmatoarele recomandari in vederea elaborarii acestuia:

- in zona de ses - **CUT maxim = 1.8 mp.ADC/mp.teren**
 - in zona de versanti - **CUT maxim = 1.0 mp.ADC/mp.teren**
 - in zona de platou - **CUT maxim = 1.8 mp.ADC/mp.teren**
-

CC - Zona centrelor de cartier continand echipamente publice, servicii de interes general (profesionale, colective si personale, comert, restaurante, loisir), activitati productive mici manufacturiere nepoluante si locuinte.

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din urmatoarele subzone si unitati teritoriale de referinta:

CC 1 - Zona centrelor de cartier din ansamblurile de locuinte colective:

- centrele de cartier partial configurate ale cartierelor Alexandru cel Bun, Pacurari, Socola-Nicolica, Nicolina-Sud si Tatarasi dintre care, beneficiaza de Planuri Urbanistice Zonale recente, centrele de cartier Pacurari, Nicolina-sud si Tatarasi;
- subcentre de cartier propuse in cartierele Bucium, Frumoasa si Moara de Vant;

CC 2 - Zona centrelor noi de cartier;

- centrele de cartier ale cartierelor Pacurari - Vest si Chirita (comasate formand o unica zona in centrul ansamblului de 3 -4 cartiere functionale) Holboca-Vest , Holboca-Est si Galata-Sud, subcentru Lotizare Veterani.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

CC 1 - utilizarile admise vor tine seama de situatia de insertie a centrelor de cartier exsiente si partial configurate in ansambluri de locuinte in conditii foarte limitate de teren;

CC 2 - permite o mai larga diversitate de servicii publice si comerciale inclusiv posibilitatea de localizare unor servicii municipale si a unor unitati productive manufacturiere nepoluante;

CC 1 + CC 2 - sunt admise urmatoarele utilizari:

- instituti, servicii si echipamente publice;
- lacasuri de cult;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- comert cu amanuntul si piata agro-alimentara;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, restaurante, agentii de turism;
- loisir si sport in spatii acoperite si descoperite;
- parcage la sol si multietajate, intretinere autovehicole mici;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate - scuaruri, gradina de cartier;
- grupuri sanitare publice si anexe necesare pentru gestionarea si intretinerea spatiilor publice.

CC 2 - locuinte colective cu parterul si eventual etajele inferioare destinate functiunilor comerciale si serviciilor diverse intr-o proportie de 30% din aria construita desfasurat continuta in cadrul unei operatiuni care face integral sau partial obiectul unui PUZ;

CC 1+ CC 2 - toate cladirile vor avea la parterul orientat spre strada si spre spatiile pietonale functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

CC 1 + CC 2 - pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice privind conformarea si dispunerea cladirilor in special privind regimul de construire care recomanda in general:

- in zona de ses - regim cuplat si izolat
- in zona de versanti - regim izolat
- in zona de podis - regim continuu, cuplat si izolat

CC 1 - se admit locuinte la etajele superioare ale unor cladiri de birouri numai cu partiu special, incluzand spatii pentru profesii libere;

CC 1 + CC 2 - se admit activitati in care accesul publicului nu este liber numai in conditia ca sa nu prezinte la strada un front mai mare de 30.0 metri si nu se invecineaza pe oricare din parcelele alaturate de o cladire similara ci numai cu cladiri avand liber accesul trecatorilor.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

CC 1 + CC 2 - se interzic urmatoarele utilizari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- 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 terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

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

CC 1 + CC 2 - conform PUZ cu urmatoarele recomandari in vederea elaborarii acestuia:

- in cazul constructiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 1000 mp. cu un front la strada de minim 30.0 metri;
- pentru celelalte categorii de functiuni, se recomanda lotizarea terenului in parcele avand minim 500 mp. si un front la strada de minim 15.0 metri, in cazul constructiilor insiruite dintre doua calcane laterale si de minim 18.0 metri in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; in functie de necesitati vor putea fi concesionate sau cumparate una sau mai multe parcele adiacente;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

CC 1 + CC 2 - conform P.U.Z cu urmatoarele recomandari pentru elaborarea acestuia:

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6 metri sau dispuse pe aliniament in functie de profilul activitatii si de normele existente;
- cladirile care nu au functia de institutii, servicii sau echipamente publice se amplaseaza pe aliniament cu conditia ca inaltimea maxima la cornise sa nu depaseasca distanta dintre acesta si aliniamentul de pe latura opusa a strazii;
- daca inaltimea cladirii in planul aliniamentului depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele strazii, dar nu cu mai putin de 4.0 metri; fac exceptie de la aceasta regula numai situatiile de marcare prin plus de inaltime a intersectiilor si intoarcerile si racordarile de inaltime a cladirilor pe strazile laterale conform Articolului 10;
- cladirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20 metri (aliniament posterior).

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

CC 1 + CC 2 - conform P.U.Z cu urmatoarele recomandari in vederea elaborarii acestuia:

- cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, cladirile care adapostesc restul functiunilor se recomanda sa fie realizate predominant in regim continuu sau discontinuu;
- cladirile vor alcatui fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim 15.0 metri de la aliniament;
- in cazul fronturilor discontinue, 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 fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de 4.0 metri; in cazul in care aceasta limita separa de subzona rezidentiala sau de o functiune publica sau de o biserica, distanta se majoreaza la 5.0 metri
- se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta este si linia de separatie a subzonei centrului de cartier de subzona rezidentiala precum si daca este limita care separa orice functiune de o parcela rezervata echipamentelor publice sau unei biserici; se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise dar nu mai putin de 5.0 metri;

- distanta dintre cladirea unei biserici si limitele laterale si posterioara ale parcelei este de minim 10.0 metri;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise dar nu mai putin de 5.0 metri;
- se recomanda ca parapetul ferestrelor de pe fatadele orientate spre parcelele laterale care prezinta ferestrele unor locuinte situate la mai putin de 10.0 metri sa aiba parapetul ferestrelor la minim 1.90 metri de la pardoseala incaperilor;
- in cazul cladirilor comerciale si de productie se admite regimul compact de construire cu conditia respectarii celorlalte prevederi ale regulamentului;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

CC 1 + CC 2 - conform P.U.Z cu urmatoarele recomandari in vederea elaborarii acestuia:

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu media inaltimii fronturilor opuse;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime dar nu mai putin de 6.0 metri numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

CC 1 + CC 2 - conform P.U.Z cu urmatoarele recomandari in vederea elaborarii acestuia:

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate; se recomanda ca accesele dintr-o strada principala cu transport in comun sa fie asigurate printr-o bretea locala de dublura;
- in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30.0 metri.
- este necesar ca prin PUZ sa fie clar delimitate circulatiile publice pietonale - strazi si pietete-;
- se pot realiza pasaje si curti comune private accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare sau numai pentru accese de serviciu;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

CC 1 + CC 2 - conform PUZ, cu urmatoarele recomandari in vederea elaborarii acestuia:

- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice si a parcajelor publice;

- in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate in cadrul centrului de cartier sau in zona adiacenta la o distanta de maxim 150 metri;
- se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor sa se faca in suprafete dimensionate si dispuse astfel incat sa permita ulterior, odata cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate, fara a se diminua functionalitatea si aspectul centrului de cartier;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 masini;

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

CC 1 + CC 2 - pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice privind inaltimile recomandabile;

CC 1 + CC 2 - conform PUZ cu urmatoarele recomandari in vederea elaborarii acestuia:

- se recomanda inaltimi maxime in planul aliniamentului de p+10 pe strazile cu 6 fire de circulatie, P+6 pe strazile cu 4 fire de circulatie si P+3 pe strazile cu doua fire de circulatie; nu se limiteaza inaltimea maxima admisibila dar aceasta conditioneaza retragerea de la aliniament in cazul in care inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente conform Articolului 5;
- pentru asigurarea coerentei imaginii cadrului construit, inaltimea cladirilor de pe o strada principala cu fronturi continue sau discontinue se va intoarce si pe strazile secundare care debuseaza in aceasta pe o lungime de 50.0 metri pe strazile de 6 si 4 fire de circulatie si pe o lungime de 25 metri pe strazile cu 2 fire de circulatie; in acest spatiu se recomanda racordarea in trepte a inaltimii cladirilor de pe strada considerata principala cu inaltimea cladirilor de pe strada secundara daca diferenta dintre acestea este mai mare de doua niveluri;
- se admite ca la intersectii inaltimea maxima sa fie depasita cu cel mult doua niveluri pe o distanta de maxim 15.0 metri de la intersectia aliniamentelor.
- se recomanda ca inaltimea maxima pentru cladirile comerciale si cele pentru servicii profesionale, colective si personale sa nu depaseasca P+3 niveluri din considerente comerciale si de accesibilitate a publicului.

ARTICOLUL II - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

CC 1 + CC 2 - conform P.U.Z cu urmatoarele recomandari in vederea elaborarii acestuia;

- aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri) dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al centrelor de cartier, de necesitatea creerii unei identitati proprii fiecarui centru de cartier, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

CC 1 + CC 2 - conform P.U.Z cu urmatoarele recomandari in vederea elaborarii acestuia:

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii;
- data fiind intensitatea circulatiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea a apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile inierbate.
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV.

13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

CC 1 + CC 2 - conform P.U.Z cu urmatoarele recomandari in vederea elaborarii acestuia:

- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4.0 metri inaltime si diametrul tulpinii peste 15.0 cm.; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 5 arbori in perimetrul centrului de cartier;
- in gradinile de fatada ale echipamentelor publice minim 40% din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte iar din spatiul liber rezervat pietonilor 30 % va fi amenajat ca spatiu plantat decorativ;
- se recomanda ca minim 75% din terasele neutilizabile si 10% din terasele utilizabile ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.
- in zona de ses se vor evita speciile de plop, stejar, arin, salcie, fag si alte specii care prin tipul de radacina pot mari sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare;
- in zonele de versanti se recomanda speciile de salcam, fag, plop, frasin.; pentru alte specii se va cere un aviz de specialitate.

14. IMPREJMURI

CC 1 + CC 2 - conform P.U.Z cu urmatoarele recomandari in vederea elaborarii acestuia:

- se recomanda separarea cu garduri transparente de 1.20 metri inaltime din care 0.30 metri soclu opac, dublate de gard viu atat a echipamentelor publice cat si a centrului de cartier fata de zona rezidentiala adiacenta daca nu exista intre ele o strada deschisa circulatiei publice.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

CC 1 + CC 2 - conform P.U.Z, cu urmatoarele recomandari in vederea elaborarii acestuia:

- in zona de ses - **POT maxim = 50%**
- in zona de versanti construibili (stabili si consolidati) - **POT maxim = 35%**
- in zona de podis - **POT maxim = 45%**

- pe ansamblul suprafetei nete a centrului de cartier (exclusiv echipamentele publice si gradina de cartier) se recomanda ca 50% sa fie afectat cladirilor si curtilor de serviciu, restul suprafetelor sa fie afectate circulatiilor carosabile, pietonale si spatiilor plantate publice (30%) precum si parcajelor(20%);

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CC 1 + CC 2 - conform P.U.Z cu urmatoarele recomandari in vederea elaborarii acestuia:

- in zona de ses - **CUT maxim = 2.5 mp.ADC/mp.teren**
 - in zona de versanti - **CUT maxim = 1.0 mp.ADC/mp.teren**
 - in zona de platou - **CUT maxim = 2.5 mp.ADC/mp.teren**
-

CAPITOLUL II

L - ZONA DE LOCUIT

LA - Zona de locuit formata din ansambluri noi recent realizate cu locuinte colective mari si medii (P + 10 - P + 4)

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din urmatoarele subzone si unitati de referinta:

LA1 - Locuinte colective medii si mari in ansambluri recent realizate cu P+10 si P+4 niveluri

LA 1a - Locuinte colective medii si mari situate in zona de protectie a monumentelor de arhitectura

LA 2 - Echipamente publice aferente ansamblurilor recent realizate

LA 2a - Echipamente publice aferente ansamblurilor recent realizate situate in zona de protectie a monumentelor de arhitectura

LA 3 - Echipamente publice propuse

LA 3a - Echipamente publice propuse in zona de protectie a monumentelor de arhitectura

Intrucat noile cerinte ale locuitorilor si disfunctionalitatile produse prin unele modificari arbitrare ale cadrului construit si amenajat, impun unele interventii corective, se vor elabora PUZ-uri partiale avand ca obiective:

- (1) clarificarea diferentierii apartenentei terenurilor publice (circulatii publice, echipamente publice, spatii plantate publice, fasii de teren aferent retelelor edilitare publice etc) de cele care vor reveni in indiviziune proprietarilor urmand a fi gestionate de catre asociatiile de locatari;
- (2) eliminarea cauzelor disfunctionalitatilor si poluarilor care nemultumesc locuitorii;
- (3) refacerea amenajarilor exterioare si in special a spatiilor plantate si de joc pentru copii;
- (4) extinderea si completarea echipamentelor publice
- (5) ameliorarea aspectului;
- (6) diminuarea insecuritatii si infractionalitatii prin delimitarea si marcarea / ingradirea spatiilor aferente locuintelor colective pe grupari de blocuri;
- (7) introducerea unor rezolvari alternative civilizate la proliferarea abuziva a garajelor individuale.
- (8) adecvarea la situatia de localizare in zona de protectia a monumentelor de arhitectura.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

LA 1 + LA 1a - sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte in proprietate privata;
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret;

LA 2 + La 2a + LA 3 + LA 3a sunt admise urmatoarele utilizari:

- echipamente publice la nivel rezidentiale si de cartier: crese, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice,
- biserici parohiale

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- LA 1 + LA 1a - locuintele sociale nu vor depasi 30% din numarul total al locuintelor;
- se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu urmatoarele conditii:
 - ~ dispensarele de la parterul blocurilor sa aiba un acces separat de cel al locatarilor;
 - ~ cresele si gradinitele sa aiba in utilizare exclusiva o suprafata minima de teren de 100 mp.
 - se admite conversia locuintelor de la parter in spatii comerciale exclusiv pentru aprovizionarea cu produse zilnice, numai la intersectii de strazi si in limitele unei raze de servire de 250 metri

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- LA 1 + LA 1a - se interzice conversia locuintelor in alte functiuni cu exceptia celor specificate la Articolul 2;
- se interzice utilizarea spatiilor care deja au facut obiectul conversiei pentru depozite, alimentatie publica si alte activitati de natura sa incomodeze locuintele
- LA 1 + LA 1a - se interzice utilizarea reclamelor si firmelor stridente care contravin cerintelor zonei protejate.

SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

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

LA 1 + LA 1a + LA 2 + La 2a + LA 3 + LA 3a - conform PUZ

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

LA 1 + LA 1a + LA 2 + La 2a + LA 3 + LA 3a - conform PUZ

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

LA 1 + LA 1a + LA 2 + La 2a + LA 3 + LA 3a - conform PUZ

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

LA 1 + LA 1a + LA 2 + La 2a + LA 3 + LA 3a - conform PUZ

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

LA 1 + LA 1a + LA 2 + La 2a + LA 3 + LA 3a - conform PUZ

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

LA 1 + LA 1a + LA 2 + La 2a + LA 3 + LA 3a - conform PUZ

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

LA 1 + LA 1a + LA 2 + La 2a + LA 3 + LA 3a - conform PUZ

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

LA 1 + LA 1a + LA 2 + La 2a + LA 3 + LA 3a - conform PUZ

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

LA 1 + LA 1a + LA 2 + La 2a + LA 3 + LA 3a - conform PUZ

13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

LA 1 + LA 1a + LA 2 + La 2a + LA 3 + LA 3a - conform PUZ

14. IMPREJMUIRI

LA 1 + LA 1a + LA 2 + La 2a + LA 3 + LA 3a - conform PUZ

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

LA 1 + LA 1a + LA 2 + La 2a + LA 3 + LA 3a - conform PUZ

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

LA 1 + LA 1a + LA 2 + La 2a + LA 3 + LA 3a - conform PUZ

LB

LB - Zona locuintelor colective mijlocii cu inaltime de maxim P + 3 niveluri

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din urmatoarele subzone si unitati de referinta, propuse in noile cartiere:

LB 1 - Locuinte colective mijlocii cu maxim P+3 niveluri, dispuse pe aliniament, in regim de construire continuu sau discontinuu;

LB 2 - Locuinte colective mijlocii cu maxim P+3 niveluri, retrase de la aliniament, in regim de construire discontinuu.

Pentru aceasta categorie de locuinte este obligatorie realizarea unor operatiuni urbane pe baza unor PUZ-uri cu urmatoarele conditii:

- (1) - operatiunile sa se realizeze in parteneriat public-privat, sectorului public revenindu-i responsabilitati privind operatiunile funciare prealabile, lucrarile principale de infrastructura, echipamentele publice aferente locuintelor, locuintele sociale si amenajarile plantate publice si garantarea calitatii generale a operatiunii in care intra bani publici;
- (2) - marimea unei operatiuni sa nu depaseasca un numar de maxim 1000 locuinte;
- (3) - locuintele sociale sa fie integrate intr-o pondere de maxim 30% in orice operatiune de construire a locuintelor.

Nu au fost puse in evidenta echipamentele publice aferente zonei rezidentiale in planurile PUG fiind insa stabilite pe fiecare cartier in piesele scrise, deoarece acestea vor putea fi precizate corect numai la faza PUZ, odata cu stabilirea tramei secundare de circulatie. Pentru echipamentala publice nu se indica prevederi reglementare deoarece ele depind de norme specifice si nu pot face obiectul speculei imobiliare.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

LB 1 + LB 2 - sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte in proprietate privata;
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret;
- echipamente publice la nivel rezidentiale si de cartier: crese, gradinite, scoli primare si gimnaziale, licee, dispensare urbane si dispensare policlinice,
- biserici parohiale

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

LB 1 + LB 2 - locuinte sociale cu conditia sa nu depaseasca 30% din numarul total al locuintelor dintr-o operatiune;

- se admite mixtarea cu locuinte individuale cu conditia asigurarii intimitatii locuintelor individuale si bunei functionari a celor doua moduri diferite de locuire;
- se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu urmatoarele conditii:

- ~ dispensarele de la parterul blocurilor sa aiba un acces separat de cel al locatarilor;
- ~ cresele si gradinitele sa aiba in utilizare exclusiva o suprafata minima de teren de 300 mp.

- se admit la parterul blocurilor spatii comerciale exclusiv pentru aprovizionarea cu produse zilnice, numai la intersectii de strazi si in limitele unei raze de servire de 250 metri

- se admit la parterul blocurilor diverse servicii cu conditia ca accesul la acestea sa fie separat de cel al locatarilor, numai la intersectii de strazi si in limitele unei raze de servire de 250 metri

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

LB 1 + LB 2 - se interzic urmatoarele lucrari:

- activitati productive;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- autobaze si statii de intretinere auto;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

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

LB 1 + LB 2 - conform PUZ , cu urmatoarele recomandari in vederea elaborarii acestuia

- cladirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

LB 1 + LB 2 - conform PUZ, cu urmatoarele recomandari in vederea elaborarii acestuia:

LB 1 - cladirile se pot dispune pe aliniament numai pe strazi secundare sau private cu conditia ca inaltimea cladirilor sa nu fie mai mare decat distanta dintre aliniamente; in caz contrar cladirea se va retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri

LB 2 - conform PUZ, cu urmatoarele recomandari in vederea elaborarii acestuia:
- cladirile se vor retrage cu minim 4.0 metri de la aliniament.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

LB 1 + LB 2 - conform PUZ, cu urmatoarele recomandari in vederea elaborarii acestuia:

- cladirile se vor retrage de la limitele laterale la o distanta egala cu cel putin jumatate din inaltime dar nu mai putin de 3.5 metri;
- cladirile se vor retrage de la limita posterioara cu cel putin o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de 5 metri.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

LB 1 + LB 2 - conform PUZ, cu urmatoarele recomandari in vederea elaborarii acestuia:

- cladirile se vor putea amplasa la o distanta egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de 4.0 metri;
- distanta se poate reduce la jumatate dar nu mai putin de 3.0 metri daca fatadele care sunt fata in fata nu au ferestre prin care se lumineaza natural incaperi de locuit sau de lucru.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

LB 1 + LB 2 - conform PUZ

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

LB 1 + LB 2 - conform PUZ, cu urmatoarele recomandari in vederea elaborarii acestuia:

- parcajele se vor amenaja in afara terenului apartinand circulatiilor publice;
- accesul intr-un parcaj situat langa un drum public vor avea accesul asigurat prin interiorul proprietatii si nu direct din circulatia publica.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

LB 1 + LB 2 - conform PUZ, cu urmatoarele recomandari in vederea elaborarii acestuia:

- inaltimea maxima a cladirilor cu locuinte colective masurata intre teren si cornise este de 12.0 m (P + 3); inaltimea se poate majora la 15.0 metri cu conditia ca inaltimea medie sa nu depaseasca 12.0 metri in gruparea respectiva de locuinte;

-pentru lotizările de case individuale, înălțimea maximă este de 9.0 metri cu rezerva ca înălțimea medie să nu depășească 7.0 metri

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- LB 1 + LB 2 - conform PUZ, cu următoarele recomandări în vederea elaborării acestuia:
- clădirile se vor integra prin localizare, dimensionare și tratare arhitecturală în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;
 - toate clădirile vor avea acoperiș.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- LB 1 + LB 2 - conform PUZ, cu următoarele recomandări în vederea elaborării acestuia:
- se recomandă la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
 - se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
 - pentru toate bransamentele se va ține seama de condițiile și precauțiile impuse de structura geotehnică a terenului și de nivelul apelor freatice;
 - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

LB 1 + LB 2 - conform PUZ, cu următoarele recomandări în vederea elaborării acestuia:

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

14. ÎMPREJMUIRI

LB 1 + LB 2 - conform PUZ, cu următoarele recomandări în vederea elaborării acestuia:

- limitele loturilor și ale grupărilor de blocuri vor fi prevăzute cu garduri transparente dublate de un gard viu având 1.5 metri înălțime din care un soclu opac de 0.30 m sau numai cu borduri de 0.30 metri și gard viu de 1.50 metri pentru asigurarea intimității locuințelor și descurajarea intruziunilor.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- LB 1 + LB 2 - conform PUZ, cu următoarele recomandări în vederea elaborării acestuia:
- POT maxim = 40% pentru locuințe individuale și 20% pentru locuințe colective

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim 0.6 la cladirile individuale si 0.8 la cladirile colective

LB 1 + LB 2 - conform PUZ, cu urmatoarele recomandari in vederea elaborarii acestuia:

LB, C.

LC - Locuințe individuale și colective mici cu P, P+1,2 niveluri

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din urmatoarele subzone și unitati de referinta localizate in zonele de ses și de podis:

LC 1 - Locuințe individuale și colective mici P, P+1,2 niveluri, dispuse pe aliniament cu regim de construire discontinuu

LC 2 - Locuințe individuale sau colective mici P, P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu

LC 2a - Locuințe individuale sau colective mici P, P+1,2 niveluri retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu situate in zona se protecție a monumentelor de arhitectura izolate

LC 3 - Locuințe individuale și colective mici cu P, P+1,2 niveluri cu program special pentru universitari dispuse in cadrul noului campus universitar

Se recomanda ca in raport cu caracteristicile geotehnice sa se prefere urmatorul regim de construire:

- in zona de ses: constructii in regim cuplat și izolat; conformare in plan a raportului lungime/latime = $1/2 - 1/3$;

- in zona de podis: constructii in regim continuu, cuplat și izolat; conformare in plan a raportului lungime/latime = $1/2 - 1/2.5$;

Se recomanda ca in cazul cladirilor de locuit izolate și cuplate sa se adopte și tipul de doua locuințe separate, una la parter iar alta la etaj (tipul de locuinta colectiva mica), avand avantajul accesului mai usor la proprietate in conditii superioare de confort și a unei utilizari mai favorabile a terenului și a echiparii edilitare;

Se admite mansardarea și ridicarea la 9.0 metri a înalțimii cladirilor cu condiția respectării pe lotizare a CUT

Se recomanda dispunerea locuintelor pe aliniament (LC 1) in cazul insulelor inguste din trama existenta și in cazul fundaturilor și incintelor semi private din noile lotizari.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

LC 1 + LC 2 + LC 2a + LC 3 - locuințe individuale și colective mici izolate și cuplate;

- echipamente publice de nivel rezidential;
- biserica;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

LC 1 + LC 2 + LC 3 - se admit functiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora sa nu depaseasca 200 mp ADC și sa nu afecțeze liniștea, securitatea

si salubritatea zonei; se recomanda ca acestea sa fie dispuse la intersectii si sa se considere ca au o arie de servire de 250 metri; - se admite mansardarea, considerandu - se in calcul CUT un plus de 60% din aria unui nivel curent;

LC 2a - se admit insertii si reconstructii cu conditia mentinerii functiunii rezidentiale sau/si a celor admise;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

LC 1 + LC 2 + LC 2a + LC 3 - se interzic urmatoarele utilizari:

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 200 mp ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, produc poluare.
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- 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 terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- autobaze si statii de intretinere auto;
- 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.

LC 2a - se interzice utilizarea reclamelor si firmelor stridente care contravin cerintelor zonei protejate

SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

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

LC 1 + LC 2 + LC 2a + LC 3 = parcela se considera construabila daca se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- in cazul constructiilor insiruite, o parcela are suprafata minima de 150 mp., un front la strada de minim 8.0 m. si un acces carosabil ocazional in lungul limitei posterioare a parcelei pentru accesul vehiculelor pompierilor si alte servicii;
- ✓ - in cazul constructiilor cuplate si izolate, o parcela are suprafata minima de 200 mp. si un front la strada de minim 12.0 m.
- in cazul locuintelor colective mici formate din doua apartamente in cladiri cuplate sau izolate, o suprafata minima de 400 mp. si un front la strada de minim 12.0 m.;

- adancimea parcelei este mai mare sau egala cu latimea;

- parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute printr-o trecere de minim 3.0 m;

LC 2a - se mentin dimensiunile si forma parcelarului initial care variaza intre 300 si 500 mp. si au in general frontul la strada cuprins intre 12 - 14 metri pentru constructiile cuplate si 15 - 18 metri pentru constructiile izolate

- daca o parcela neconstruita situata intre doua parcele construite are o suprafata si un front de dimensiuni mai mici, se poate considera construibila **daca terenul nu provine din subinpartirea anterioara a unei parcele de dimensiuni normale pentru lotizarea respectiva**, are o suprafata minima de 150 mp si un front la strada de minim 12.0 m. in cazul unei cladiri cuplate sau izolate;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

LC 1 - cladirile se amplaseaza pe aliniament cu conditia ca inaltimea cladirilor sa nu depaseasca distanta fata de orice punct a aliniamentului de pe frontul opus; in cazul in care inaltimea este mai mare decat distanta dintre aliniamente situatie probabila in cazul fundaturilor cu un singur fir carosabil), cladirea se va retrage cu diferenta dintre inaltime si distanta dintre aliniamente dar nu cu mai putin de 3.0 metri;

LC 2 + LC 2a + LC 3 - retragerile de la aliniament vor fi de minim 4.0 metri;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

LC 1 + LC 2 + LC 2a + LC 3 - cladirile vor fi realizate cuplat in cazul existentei unui calcan pe una dintre laturile laterale ale parcelei si cu o retragere fata de limita opusa de minim jumatate din inaltimea la cornise dar nu mai putin de 3.0 metri;

- cladirile dispuse izolat se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minim jumatate din inaltimea la cornise dar nu mai putin de 3.0 metri

-retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de 5.0 metri

- in cazul loturilor putin adanci se accepta retragerea cladirilor izolate pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care pe aceast limita exista deja calcanul unei cladiri principale de locuit iar adosarea respecta inaltimea si latimea acestui calcan, prevederea nefiind valabila in cazul unor anrx si garaje.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

LC 1 + LC 2 + LC 2a + LC 3 - distanta minima dintre cladirile de pe aceeaasi parcela va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornise a cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 3.0 metri;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

LC 1 + LC 2 + LC 2a + LC 3 - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice;

ARTICOLUL 10 - ÎNALȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

LC 1 + LC 2 + LC 2a + LC 3 - înălțimea maximă = 9.0 metri (P+2)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

LC 1 + LC 2 + LC 2a + LC 3 - clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;

- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- se interzice folosirea asbocimentului pentru acoperirea garajelor și anexelor.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

LC 1 + LC 2 + LC 2a + LC 3 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- se recomandă la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- pentru toate bransamentele se va ține seama de condițiile și precauțiile impuse de structura geotehnica a terenului și de nivelul apelor freatice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

LC 1 + LC 2 + LC 2a + LC 3 - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de față;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- în zona de ses se vor evita speciile de plop, stejar, arin, salcie, fag și alte specii care prin tipul de rădăcină pot mari sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare;

- in zonele de versanti se recomanda speciile de salcam, fag, plop, frasin.; pentru alte specii se va cere un aviz de specialitate.

14. IMPREJMUIRI

LC 1 + LC 2 + LC 2a + LC 3 - se va mentine caracterul existent al imprejmuirilor astfel:

- gardurile strada vor avea inaltimea de 1,50 metri din care un soclu opac de 0.30' si o parte transparenta de 1.20 metri dublata sau nu de gard viu;
- gardurile spre limitele separate vor putea fi opace cu inaltime da maxim 2.20 metri care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

LC 1 + LC 2 + LC 2a + LC 3 - POT maxim = 30%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

LC 1 + LC 2 + LC 2a + LC 3 - CUT maxim pentru inaltimei P+1 = 0.6 mp.ADC/mp.teren
- CUT maxim pentru inaltimei P+2 = 0.9 mp.ADC/mp.teren

LL - Zona locuințelor individuale și colective mici izolate și cuplate cu P - P+2 niveluri, realizate pe baza unor planuri anterioare de lotizare.

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din locuințe colective mici și individuale realizate pe baza unor lotizări anterioare care au prevăzut fie un regim cuplat cu locuințe standard P (parter), fie un regim izolat sau cuplat cu locuințe nestandardizate P - P+1. Ulterior au apărut unele modificări și inserții de clădiri cu locuințe colective de marime medie (P + 2,3), generând situații necorespunzătoare pentru vecinătăți și riscuri importante în caz de incendiu.

Subzona se compune din următoarele subzone și unități de referință:

LL 1 - Locuințe individuale cu maxim P+1 niveluri, în regim de construire cuplat

LL 2 - Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în regim de construire cuplat sau izolat

Se considera zone protejate de interes local lotizările din cartierele Copou și Tatarasi (Aviației și alte oameni).

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

LL 1 - locuințe cuplate

LL 2 - locuințe izolate și cuplate

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

LL 1 + LL 2 - se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp ADC, generează un trafic important de persoane și marfuri, au program prelungit după ora 22.00, produc poluare.
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- * - depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECTIUNEA II CONDITI DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

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

LL 1 + LL 2 - se mentin dimensiunile si forma parcelarului initial care variaza intre 300 si 500 mp. si au in general frontul la strada cuprins intre 12 - 14 metri pentru constructiile cuplate si 15 - 18 metri pentru constructiile izolate

- daca o parcela neconstruita situata intre doua parcele construite are o suprafata si un front de dimensiuni mai mici, se poate considera construibila daca terenul nu provine din subinpartirea anterioara a unei parcele de dimensiuni normale pentru lotizarea respectiva, are o suprafata minima de 150 mp si un front la strada de minim 11.0 m. in cazul unei cladiri semicuplate si 14.0 metri in cazul unei cladiri izolate;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

LL 1 + LL 2 - se mentin retragerile din planurile initiale care variaza intre 4.0 s 5.0 metri;
- se mentine limita pana la care se considera in planurile initiale parcela construibila (aliniament posterior) si care masurata de la aliniament variaza intre

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

LL 1 - cladirile se vor dispune respectand sistemul de cuplare pe o adancime care nu va depasi 15 metri de la aliniament, cu o retragere fata de limita laterala opusa a parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise dar nu mai putin de 4.0 metri;

-retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de 5.0 metri in cazul parcelelor putin adanci iar in rest va fi determinata de aliniamentul posterior situat paralel cu aliniamentul la strada la o distanta de maxim 15 metri

LL 2 - cladirile vor fi realizate cuplat in cazul existentei unui calcan pe una dintre laturile laterala ale parcelei si cu o retragere fata de limita opusa de minim jumatate din inaltimea la cornise dar nu mai putin de 4.0 metri;

- in cazul loturilor putin adanci se accepta retragerea cladirilor izolate pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care pe aceast limita exista deja calcanul unei cladiri principale de locuit iar adosarea respecta inaltimea si latimea acestui calcan, prevederea nefiind valabila in cazul unor anexe si garaje.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

LL 1 + LL 2 - distanta minima dintre cladirile de pe aceeaasi parcela va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornise a cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 4.0 metri;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

LL 1 + LL 2 - parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

LL 1 + LL 2 - stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice si a parcajelor publice;

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

LL 1 - inaltimea maxima a cladirii masurata de la nivelul terenului la cornise va respecta inaltimea prevazuta prin proiectului initial in cazul cladirilor standardizate cuplate;

LL 2 - inaltimea maxima a cladirii la cornise va respecta inaltimea prevazuta prin proiectului initial in cazul cladirilor standardizate;

- in cazul cladirilor nestandardizate inaltimea la cornise va fi de maxim $P + 2$ (10 metri)
- se admit depasiri de 1-2metri numai pentru aliniera la cornisa cladirii invecinate in cazul cuplarilor

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

LL 1 + LL 2 - cladirile noi sau modificarile / reconstructiile de ccladiri existente se vor integra in caracterul generala al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;

- toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea asbocimentului pentru acoperirea garajelor si anexelor.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

LL 1 + LL 2 - toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;

- se recomanda la cladirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reteaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- pentru toate bransamentele se va tine seama de conditiile si precautiile impuse de structura geotehnica a terenului si de nivelul apelor freatice;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV;

13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

LL 1 + LL 2 - 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 100 mp.
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- in zona de ses se vor evita speciile de plop, stejar, arin, salcie, fag si alte specii care prin tipul de radacina pot mari sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare;
- in zonele de versanti se recomanda speciile de salcam, fag, plop, frasin.; pentru alte specii se va cere un aviz de specialitate.

14. IMPREJMUIRI

LL 1 + LL 2 - se va mentine caracterul existent al imprejmuirilor astfel:

- gardurile strada vor avea inaltimea de 1,50 metri din care un soclu opac de 0.30 si p parte transparenta de 1.20 metri dublata sau nu de gard viu;
- gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu inaltime da maxim 2.20 metri care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

LL 1 + LL 2 - POT maxim = 30%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- LL 1 + LL 2
- CUT maxim pentru inaltimei P+1 = 0.6 mp.ADC/mp.teren
 - CUT maxim pentru inaltimei P+2 = 0.9 mp.ADC/mp.teren

5+5+7*

LV - Zona locuințelor individuale și colective mici și mijlocii situate pe versanți slab construiți

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din urmatoarele subzone și unitati de referinta situate pe versanti (cu stabilitate asigurata, neasigurata și incerta), in prezent slab construiți cu cladiri parter de dimensiuni reduse și din materiale usoare, racordate in proportie de circa 60% la rețelele publice de apa și canalizare și situate pe loturi de dimensiuni mari cu procente de ocupare a terenului in majoritate sub 10% și cu coeficienti de utilizare a terenului sub 0.2;

LV 1 - locuinte individuale și colective mici cu P - P+1 niveluri, in conditii speciale de densitate foarte redusa, realizabile punctual pe baza de studii și expertze geotehnice, de reabilitare, de consolidare și de stabilitate precum și cu avize din partea Comisiei pentru Versanti;

LV 2 - locuinte colective medii cu P + 2,3 niveluri realizabile numai in conditii de operatiuni corelate de stabilizare, constructie și echipare tehnica a intregului versant, pe baza de PUZ, in conditii de asigurare acceptate prin studii și expertize geotehnice și cu avizul Comisiei pentru Versanti.

Este obligatoriu ca in raport cu caracteristicile geotehnice sa se respecte urmatoarele conditionari pentru orice lucrari de constructie, reconstrucie, extindere, modernizare sau relotizare deoarece o interventie incompatibila intr-un anumit punct, prezinta riscul de a antrena destabilizarea unui intreg sector de versant cu grupuri de alte cladiri precum și cu strazi și rețele edilitare publice, provocand importante pagube și punand in pericol siguranta locuitorilor:

LV 1 - conditionari privind realizarea constructiilor pe versanti, conform studiului de fundamentare privind conditiile geotehnice:

	versanti stabili	zone slab construie	zone consolidate	zone de protectie a lucrarilor de stabilizare
stabilitate locala	neasigurata	incerta	incerta	incerta
stabilitate generala	asigurata	incerta	incerta	incerta
raport lungime / / latime in plan	1	1	1	1
lungime maxima	15.0 m.	15.0 m.	15.0 m.	15.0 m.
inaltime maxima recomandata	9.0 m.	6.0 m.	6.0 m.	6.0 m.
inaltime maxima admisa	9.0 m.	6.0 m.	6.0 m.	6.0 m.
regim de construire	izolat	izolat	izolat	izolat

- LV 1 - nu se va construi pe pante mai mari de 5%;
- se va sigura o greutate cat mai redusa a constructiilor
 - se va asigura un procent de acoperire a suprafetei terenului cu ciadiri si cu suprafete impermeabile sub 20%

LV 2 - conform prevederilor PUZ.

LV 1 + LV 2 - solicitantii autorizatiilor de construire pe terenuri in panta trebuie avertizati ca societatile de asigurare nu vor accepta asigurarea cladirii in cazul incalcarii prevaderilor Regulamentului Local de Urbanism si a conditiilor din autorizatia de construire.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- LV 1 + LV 2 - locuinte individuale si colective mici si izolate ;
- echipamente publice de nivel rezidential;
 - biserica;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- LV 1 + LV 2 - se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mp ADC, sa nu genereze transporturi grele si sa nu afecteze linistea, securitatea si salubritatea zonei; se recomanda ca acestea sa fie dispuse la intersectii si sa se considere ca au o arie de servire de 250 metri;
- se admite mansardarea numai a cladirilor parter, cu luarea in calcul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- LV 1 + LV 2 - se interzic urmatoarele utilizari:
- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 200 mp ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, produc poluare;
 - activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
 - constructii provizorii de orice natura;
 - depozitare en gros;
 - depozitari de materiale refolosibile;
 - 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 terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
 - autobaze si statii de intretinere auto;
 - lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;

- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

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

LV 1 - parcela se considera construibila daca se respecta cumulativ urmatoarele conditii, tinandu - se seama de dimensiunea maxima admisa a cladirii de 15.0 x 15.0 metri (225 mp.) si de limitarea mineralizarii si acoperirii cu constructii a parcelei la maxim 20% (ceea ce , adauga la suprafata construita a locuintei inca circa 80.0 mp pentru un eventual garaj, trotuare de garda, accese):

- cladirile sunt dispuse numai in regim de construire izolat;
- parcela are suprafata minima de 1500 mp. si un front la strada de minim 20.0 m.;
- adancimea parcelei este mai mare sau egala cu latimea;
- parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute printr-o trecere de minim 3.0 m;

LV 2 - conform PUZ

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

LV 1 + LV 2 - cladirile se vor retrage de la aliniament cu o distanta de minim 4.0 metri.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

LV 1 + LV 2 - cladirile vor fi dispuse numai izolat si se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minim jumatate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 3.0 metri.

LV 1 + LV 2 - retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 5.0 metri.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

LV 1.- distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornise a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 4.0 metri;

LV 2 - conform PUZ.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

LV 1 - parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;

LV 2 - conform PUZ.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

LV 1 + LV 2 - stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice si a parcajelor publice;

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

LV 1 - inaltimea maxima = 6.0 metri (P+1, P + M)

LV 2 - inaltimea maxima = 9.0 metri (P+2)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

LV 1 + LV 2 - cladirile noi sau modificarile / reconstruciile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;

- toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea asbocimentului pentru acoperirea garajelor si anexelor.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

LV 1 + LV 2 - toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice; pentru instalatiile de apa si canal se vor prevedea galerii ranforsate

- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV;

13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

LV 1 + LV 2 - 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 100 mp.;

- in zonele de versanti se recomanda speciile de salcam, fag, plop, frasin.; pentru alte specii se va cere un aviz de specialitate.

14. IMPREJMUTRI

LV 1 - gardurile strada vor avea inaltimea de 1,50 metri din care un soclu opac de 0.30 si o parte transparenta de 1.20 metri dublata sau nu de gard viu;

LV 2 - conform PUZ.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

LV 1 + LV 2 - POT maxim = 15%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

LV 1 - CUT maxim pentru inaltime $P = 0.15$ mp.ADC/mp.teren

- CUT maxim pentru inaltime $P+M = 0.24$ mp.ADC/mp.teren

- CUT maxim pentru inaltime $P+1 = 0.30$ mp.ADC/mp.teren

LV2 - CUT maxim pentru inaltime $P+2 = 0.45$ mp.ADC/mp.teren

CAPITOLUL III

A - ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE

AA - ZONA DE ACTIVITATI AGRO-INDUSTRIALE

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Cuprinde zonele agro-industriale din intravilan. Se preconizeaza ca acestea sa pastreze actuala utilizare a terenului sau sa aiba loc conversii spre alte activitati mai putin poluante. Nu se admite extinderea acestor suprafete.

SECTIUNEA I: UTILIZAREA FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- Activitati agro-industriale nepoluante, compatibile cu functionarea respectivelor unitati si compatibile cu caracterul zonelor vecine; servicii catre intreprinderi; IMM cu profil nepoluant

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Activitatile actuale vor fi permise in continuare cu conditia diminuarii cu cel putin 50% a poluarii actuale in termen de 5 ani
- Conversia activitatilor actuale va fi permisa cu conditia sa nu agraveze situatia poluarii

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- Nu sunt permise extinderi, toate unitatile ramanand la suprafetele actuale.
- Se interzice amplasarea unitatilor de invatamant si orice alte servicii de interes general
- Se interzic orice alte servicii nespecificate la ART. 1 si ART. 2
- Se interzice amplasarea locuintelor
- Pentru incintele situate in zone rezidentiale se interzic orice activitati care prezinta risc tehnologic si produc poluare prin natura activitatii sau prin transporturile pe care le genereaza; in astfel de cazuri se prevede regrouparea in zonele de activitati productive si mixte Pacurari si Tutora.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

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

- vezi ART. 3, primul alineat

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Cladirile noi sau reconstruite se vor retrage de la aliniament la distanta de minim 4.0 metri in zonele rezidentiale si la minim 8.0 metri in zonele industriale;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Distanța fata de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6,0 metri;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- Distanța minimă între clădiri va fi egală cu media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 metri sau conform normelor tehnice specifice;
- Distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- Se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- Stationarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- În spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 30% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor, cu condiția înconjurării cu gard viu având 1,20 metri înălțime.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLADIRILOR

- Înălțimea clădirilor nu va depăși 12,0 metri cu excepția instalațiilor și a cosurilor;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătatea imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității
- Suprafețele libere din spațiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

- Suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.; in zona de ses a Bahuiului se interzic plantatiile de piop, stejar, arin, salcie si alte specii cu radacini pivotante care pot pune in pericol stabilitatea constructiilor.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- Imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltime de maxim 1,50 metri din care un soclu de 0.40 m., vor fi dublate cu gard viu; in cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la 4.0 metri distanta cu un al doi-lea gard transparent de 2.20 m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati arbori si arbusti;
- Portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice;
- Imprejmuirile spre strada vor fi semi - opace sau opace, vor fi tratate arhitectural in mod discret potrivit functiunii, avand inaltime de maxim 1,50 metri.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 50%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT = 1.8 mp ADC / mp.teren

AI - ZONA ACTIVITĂȚILOR INDUSTRIALE SI MIXTE

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din patru subzone caracterizate prin urmatoarele aspecte:

AI 1 - Unitati industriale mari si izolate (FORTUS SA, ANTIBIOTICE SA);

Initial amplasate la distanta de oras datorita cerintelor de protectie fata de poluarea generata de ele, cele doua unitati sunt in prezent vecine cu zone locuite (FORTUS SA, prin constructia cartierului Nicolina Sud) sau se vor invecina cu zone de afaceri (ANTIBIOTICE SA, prin dezvoltarea Centrului Expozitional Moldova si a polului tertiar principal Pacurari vest). In consecinta sunt constranse sa diminueze emisiile poluante. Studiul de fundamentare privind aspectele economice evidentiaza viabilitatea unitatii ANTIBIOTICE SA si o situatie incerta privind FORTUS SA, fiind posibila in acest caz restrangerea in continuare a activitatii. In ambele situatii, sunt posibile, odata cu unele amplificari si re tehnologizari, atata aparitia necesitatii unor noi constructii cat si cea a ridicarii aspectului general al zonei. Este de asemenea posibila prevederea unor fasii plantate de protectie, in zonele vecine cladirilor de locuit, in interiorul incintelor industriale.

AI 2 - Unitati industriale mari si mijlocii si unitati tertiare (platforma Tutora);

Conform studiului de fundamentare privind activitatile economice, aceasta platforma contine unitati viabile in conditiile actuale, altele cu potential de restrangere, mutare sau conversie, ceea ce creeaza premisele transformarii treptate intr-o zona mixta, cu insertii importante de servicii si unitati mici si mijlocii mai avansate.

AI 2a - Unitatile stabile ca profil pe amplasamentele actuale sunt grupate in aceasta unitate teritoriala de referinta.

AI 2b - Grupeaza ariile unde, prin conversie si/sau restrangerea unor unitati existente se creeaza oportunitatea insertiilor de unitati de servicii si a implantarii de unitati mici si mijlocii.

AI 2c - Grupeaza ariile in care , pe langa activitatile productive existente, este oportuna amplasarea de unitati de depozitare comerciala - profitand de dublul acces inspre calea ferata si inspre circulatii rutiere importante.

AI 2d - Grupeaza ariile de amplasare a unitatilor de transport, depozitare si a serviciilor legate de acestea; profitand de vecinatatea circulatiilor rutiere importante.

AI 2e - Teren rezervat pentru servicii destinate intregii zone industriale, tratat separat, vezi CB 2

AI 2f - Cariera (pentru industria materialelor de constructii , in extravilan) vezi E 3.

AI 3 - Unitati industriale mijlocii si mici, unitati manufacturiere si unitati tertiare (Platforma Pacurari); Isi va mentine caracterul de zona mixta cu unitati mici si mijlocii, probail cu unele densificari si diversificari.

AI 4 - Unitati industriale dispersate

AI 4a - Unitatile din aceasta categorie se mentin ca profil si amplasament

AI 4b - Unitatile din aceasta categorie sunt poluante si necorespunzator amplasate in raport cu potentialul ridicat al zonei si cu necesitatea extinderii spre sud-vest a functiunilor centrale. In consecinta este necesara relocarea lor.

Toate zonele din AI sunt vizibile de pe principalele accese rutiere si CF, de pe terasele superioare pe care se afla obiective turistice de prima importanta precum si din centrul orasului. Ele

constituie asadar, prin aspectul lor, o componenta importanta in constituirea imaginii Iasilor. Prin urmare, se recomanda, pornind de la prezentul regulament, alcatuirea de planuri urbanistice zonale reglementand in detaliu constructia in aceste zone. Planurile vor trebui sa acorde o importanta deosebita prevederilor legate de poluare si de aspectul zonelor. Se mai recomanda ca eventualele terenuri disponibilizate in urma restrangerii / conversiei/ mutarii unor activitati sa fie lotizate in suprafete de cca. 3000 mp in vederea concesiunii si/ sau vanzarii, cei interesati putand achizitiona unul sau mai multe astfel de module.

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

- AI 1 - Unitati industriale mari si izolate (Fortus S.A., Antibiotice S.A.)
- AI 2 - Unitati industriale mari si mijlocii si unitati tertiare (Platforma Tutora)
Subzona AI 2 se compune din urmatoarele unitati teritoriale de referinta
- AI 2 a - Activitati productive
- AI 2 b - Activitati productive, insertie de servicii si favorizare implantare unitati mici si mijlocii
- AI 2 c - Activitati productive si depozitare comerciala legate de posibilitatea de acces atat la cai rutiere importante cat si la CF
- AI 2 d - Transporturi, depozitare, servicii conexe
- AI 2 e - Teren rezervat pentru servicii destinate intregii zone industriale vezi CB 2
- AI 2 f - Cariera (pentru industria materialelor de constructii , in extravilan) vezi E 3
- AI 3 - Unitati industriale mijlocii si mici, unitati manufacturiere si unitati tertiare (Platforma Pacurari)
- AI 4 - Unitati industriale mici, dispersate in teritoriul orasului
Subzona AI 4 se compune din urmatoarele unitati teritoriale de referinta
- AI 4a - Unitati industriale dispersate ce se mentin
- AI 4b - Unitati industriale dispersate ce necesita relocare

SECTIUNEA I: UTILIZAREA FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- AI 1 - Activitati industriale nepoluante, compatibile cu functionarea respectivelor industrii
- AI 2a - Activitati industriale nepoluante, compatibile cu functionarea respectivelor industrii.
- AI 2b - Servicii catre intreprinderi, IMM cu profil nepoluant
- ~~AI 2c - Activitati productive nepoluante si depozitare comerciala~~
- AI 2d - Transporturi, depozitare comerciala, servicii comerciale legate de transporturi si depozitare - in S max de 3000 mp Adc (1500 mp S vanzare), per amplasament individual.
- AI 3 - Activitati industriale nepoluante, compatibile cu functionarea respectivelor industrii; servicii catre intreprinderi, EMM cu profil nepoluant
- AI 4 - Activitati industriale nepoluante, compatibile cu caracterul zonelor vecine.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

AI2 - (pentru toate subzonele si UTR)

- Conform PUZ

- Activitatile actuale vor fi permise în continuare cu conditia diminuării cu cel puțin 50% a poluarii actuale în termen de 5 ani

- extinderea sau conversia activitatilor actuale va fi permisa cu conditia sa nu agraveze situatia poluarii

- Se permite construirea locuintelor strict necesare pentru asigurarea conducerii, supravegherii si pazei unitatilor si serviciilor subzonei

AI 2d - depozitare comerciala si comert in S max de 3000 mp Adc (1500 mp suprafata de vanzare) per unitate si/ sau amplasament.

AI 3 - depozitare si servicii comerciale in S max de 3000 mp Adc (1500 mp suprafata de vanzate) per unitate si/ sau amplasament.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- Conform PUZ

In toate unitatile teritoriale de referinta ale zonei AI se interzice amplasarea unitatilor de invatamant si orice alte servicii de interes general in interiorul limitelor in care poluarea depaseste CMA.

AI1, AI3, AI4. - Se interzice amplasarea locuintelor

AI2 - Se interzice amplasarea locuintelor in cu exceptia celor cuprinse in ART.2.

AI1, AI3, AI4 - Se interzice amplasarea unitatilor de invatamant si alte servicii de interes general, a oricaror alte servicii nespecificate la punctul 2

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

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

- Conform PUZ dar nu sub dimensiunile de la aliniatul urmator.
- Pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la strada de 40,0 metri in toate UTR din zona AI si o suprafata minima de 2500 mp.
- Dimensiunile se pastreaza si in cazul parcelelor noi aparute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, instrainare etc.), noile parcele cu dimensiuni si suprafete mai mici ca cele anterior specificate nefiind construibile.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Prin PUZ se vor preciza retragerile de la aliniamente spre strazile perimetrare si interioare, ele vor fi in sa obligatoriu mai mari de :

- 10,0 metri pe strazile de categ. a II-a = 14,0m
- 6,0 metri pe strazile de categ. a III-a = 7,0m

- 1851
- De-a lungul principalelor cai de acces in oras se vor respecta retrageri de la aliniamentul circulatiei majore de cel putin 15,0 metri.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- In cazul cladirilor amplasate pe parcele situate catre alte unitati teritoriale de referinta dacat AI, se interzice amplasarea cladirilor pa limita parcelei: se vor respecta distantele minime egale cu jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de 6.0 metri fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fatadele spre alte unitati teritoriale de referinta, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetui sub 1,90 metri de la nivelul solului.
- In toate celelalte cazuri, din considerente geotehnice, cladirile se dispun izolat de limitele laterale si posterioare ale parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de 6.0 metri.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- Conform PUZ
- Distanta intre cladiri va fi egala sau mai mare decat media inaltimilor fronturilor opuse dar nu mai putin de 6,0 metri.
- Distanta de mai sus se poate reduce la jumatate daca nu sunt accese in cladire si / sau daca nu sunt ferestre care sa lumineze incaperi in care se desfasoara activiti permanente.
- In toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- Conform PUZ
- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sa privata sau sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita, dintr-o proprietate adiacenta strazii - cu latime de minim 4.0 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele.

- AI1, AI2 - Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice si grele.
Accesele in parcele; din strazile de categoria I si II vor fi la minimum 40 m distanta, iar daca aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dint-o dublura a cailor principale de circulatie.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Conform PUZ
- Stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii-reparatii cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice, fiecare unitate avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare si intoarcere.
- In spatiul de retragere fata de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu conditia inconjurarii acestora cu gard viu avand inaltimea de minimum 1,20m.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- Conform PUZ
- Înălțimea pe strazile interioare nu va depăși distanța între aliniamente
- În culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice

- AI1, AI2 - Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 20,0 metri
- AI3 - Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 9,0 metri
- AI4 - Înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisibilă în unitățile de referință înconjurătoare

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității.
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.; în zona de ses a Bahluiului se interzic plantațiile de plop, stejar, arin, salcie și alte specii cu rădăcini pivotante care pot pune în pericol stabilitatea construcțiilor.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1,50 metri din care un soclu de 0.40 m., vor fi dublate cu gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 4.0 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2.20 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- Portile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI
Conform PUZ, dar nu peste 50%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

AI1, AI2 - Se va respecta un coeficient volumetric de utilizare a terenului care sa nu depaseasca 10mc/mp teren

AI3, AI4 - Se recomanda ca in acest coeficient sa nu depaseasca 4,5 mc/ mp teren

CAPITOLUL IV

D - ZONA ACTIVITATILOR BALNEARE SI TURISTICE

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din urmatoarele subzone:

D 1 - Centrul Balnear Nicolina

D 2 - Unitati turistice dispersate

D 2a - Zona de loisir Ciric

D 2b - Poli de turism Chirita

Pentru Centrul Balnear Nicolina, pentru zona de loisir Ciric si pentru polii de turism Chirita este necesar sa se elaboreze PUZ.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

D 1 - conform PUZ cu recomandarea de a se admite urmatoarele functiuni:

- tratament balnear
- hoteluri cu facilitati pentru tratament balnear
- restaurante
- loisir in spatii acoperite si descoperite
- mic comert pentru turism

D 2a - conform PUZ si studii de impact cu recomandarea de a se admite urmatoarele functiuni:

- loisir in spatii acoperite si descoperite
- sport in spatii acoperite si descoperite
- restaurante
- mic comert
- punct de prim ajutor
- adaposturi, buvete
- mobilier urban
- grupuri sanitare
- spatii pentru administrarea si intretinerea zonei

D 2b - conform PUZ cu recomandarea de a se admite urmatoarele functiuni:

- cazare de tip hotelier cu facilitati pentru conferinte si reuniuni de afaceri si stiintifice
- cluburi
- loisir si sport in spatii acoperite si descoperite
- restaurante
- mic comert
- spatii pentru administrarea si intretinerea zonei

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

D 2 - toate functiunile admise vor fi dispuse astfel incat sa formeze enclave in interiorul spatiului plantat, fiind cat mai putin prezente in peisaj si mai ales cat mai putin vizibile pe malul lacurilor.

D 2a - fiind declarata zona protejata de interes local, orice interventie se poate realiza numai conform PUZ si studii de impact conform legii si normelor de protectie stabilite pe plan local, cu recomandarea de a se admite urmatoarele functiuni:

- loisir in spatii acoperite si descoperite
- sport in spatii acoperite si descoperite
- restaurante
- mic comert
- punct de prim ajutor
- adaposturi, buvete
- mobilier urban
- grupuri sanitare
- spatii pentru administrarea si intretinerea zonei

- se admite numai o capacitate de cazare de 200 locuri de tip motel + camping dispusa la distanta de minim 50.0 metri de malul lacului pe baza unui studiu de impact.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

D 1 - orice functiuni care nu au legatura cu functiunea de tratament balnear si turism

D 2a - orice functiuni, cladiri si amenajari care produc diminuarea valorii peisagistice si ecologice si deci a atractivitatii zonei prin agresiunea peisajului, prin provocarea de intense aglomerari, poluare si circulatii, prin diminuarea vegetatiei si distrugerea habitatului faunei locale si contravin normelor de protectie stabilite pe plan local.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

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

D 1+ D 2 + D 3 - conform PUZ

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

D 1+ D 2 + D 3 - conform PUZ

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

D 1+ D 2 + D 3 - conform PUZ

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

D 1+ D 2 + D 3 - conform PUZ

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

D 1+ D 3 - conform PUZ

D 2 - conform PUZ cu recomandarea sa se limiteze in cat mai mare masura circulatia autovehiculelor in interiorul zonei de agrement.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

D 1+ D 2 + D 3 - conform PUZ

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

D 1+ D 2 + D 3 - conform PUZ cu recomandarea sa nu sa depaseasca inaltimea de 9.0 metri.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

D 1+ D 2 + D 3 - conform PUZ cu recomandarea ca orice cladire sa se integreze in peisaj

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

D 1+ D 2 + D 3 - conform PUZ; se va interzice realizarea oricarei constructii care nu este racordata la o retea publica de alimentare cu apa si canalizare.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

D 1+ D 2 + D 3 - conform PUZ;

D 2a - taierea oricarui arbore pentru realizarea unor amenajari si constructii se va compensa in mod obligatoriu prin plantarea altor **cinci arbori** si replantarea acelor care in intervalul de timp de 5 ani de la plantare nu s-au dezvoltat normal sau s-au uscat;

D 2b - plantarea terenului se va face in corelare cu plantatiile din zona de protectie sanitara a lacului Chirita.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

D 1+ D 2 + D 3 - conform PUZ;

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

D 1 + D 3 - conform PUZ;

D 2 - conform PUZ cu recomandarea ca suprafata ocupata cu cladiri, terase, circulatii carosabile si pietonala sa nu depaseasca 15% din suprafata zonei.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

D 1+ D 2 + D 3 - conform PUZ.

CAPITOLUL V

P - ZONA SPATIILOR PLANTATE

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Zona spatiilor plantate se compune din urmatoarele categorii:

P 1 -spatii plantate publice

P 1a - Gradini, scuaruri si fasii plantate publice

P 1b - Amenajari sportive cu caracter public

P 2 - spatii plantate specializate

P 2a - Gradina Botanica

P 2b - Gradina zoologica

P 2c - spatii plantate protejate

P 3 - spatii plantate pentru loisir - vezi capitolul IV subzona D 2a

P 4 - spatii plantate pentru protectia versantilor si a cursurilor de apa

P 5 - culoare de protectie fata de infrastructura tehnica

P 6 - spatii plantate pentru ameliorarea microclimatului prin reducerea fenomenului de inversiune termica din sesul Bahluului

P 7 - paduri de agrement

P 8 - paduri si plantatii forestiere de protectie

P 9 - paduri si fasii plantate de protectie sanitara

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

P 1 a - sunt admise numai functiunile de spatiu plantat public

- spatii plantate

- circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate

- mobilier urban, amenajari pentru joc si odihna;

- adposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere avand suprafata limitata la cel mult 60 mp

P1 b - sunt admise constructii si amenajari pentru practicarea sportului si pentru competitii sportive in spatii acoperite si descoperite cu facilitatile necesare pentru sportivi si spectatori conform normelor specifice;

P 2a + P 2b - sunt admise constructiile legate de programul specific functiunii specializate;

P 2c - nu se admit nici un fel de interventii care depreciaza caracterul zonei protajate de interes national si local (conform anexei);

P 4,5,7,8,9 - conform legilor si normelor in vigoare

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

P 2c - orice interventie necesita documentatii specifice aprobate de organele competente in conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 si cu normele de protectie stabilite pe plan local;

P 6 - se admite utilizarea pentru agrement cu conditia ca prin dimensionarea si configurarea spatiilor libere fara vegetatie inalta sa nu fie diminuat efectul de ameliorare a climatului local

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

P1 - P9 - se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare;

P1, P2 - se interzic orice schimbari ale functiilor publice si specializate;

P 2c - este interzisa amplasarea de obiective si desfasurarea de activitati cu efecte daunatoare in perimetrul si in zonele de protectie ale monumentelor naturii (conform anexei);

P5 - se interzic orice amenajari care sa atraga locuitorii in spatiile de protectie fata de infrastructura tehnica reprezentata de circulatii majore si retele de transport a energiei si gazelor;

SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

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

P 1 - P9 - conform limitelor stabilite si conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

P 1 - P9 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

P 1 - P9 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

P 1 - P9 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

P 1 - P9 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

P 1 - P9 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

P 1 - P9 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

P 1 - P9 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA
P 1 - P9 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE
P 1 - P9 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI
P 1 - P9 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A
TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
P 1 - P9 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
P 1 - P9 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

CAPITOLUL VI

T - ZONA TRANSPORTURILOR

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

- TR - Zona transporturilor rutiere
 - T 1a - Unitati de transporturi izolate
 - T 1b - Unitati de transfer
- TF - Zona transporturilor pe cale ferata
- TA - Zona transporturilor aeriene
- TP - Zona amenajarilor portuare

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- TR 1a - constructii si amenajari pentru gararea si intretinerea mijloacelor de transport rutiere si pe cale fixa legate de transportul in comun si de functiuni de transport de marfa precum si serviciile anexe aferente;
- TR 1b - constructii si amenajari pentru gararea si intretinerea mijloacelor de transport greu rutier si pentru transferul marfurilor transportate in mijloace de transport cu tonaj si gabarit permis in localitate, insaraltii de transfer, precum si serviciile anexe aferente;
 - servicii pentru transportatorii in tranzit : moteluri, resaurante, loisir;
- TF
 - instalatii, constructii si depozite necesare functiunarii serviciilor feroviare;
 - servicii publice si de interes general compatibile cu functionarea serviciilor feroviare;
 - lucrari de terasamente necesare functional;
 - lucrari de terasamente si plantatii necesare ameliorarii aspectului peisagistic.
- TA
 - instalatii, constructii si depozite necesare functiunarii serviciilor de transporturi aeriene de bunuri si persoane;
 - servicii publice si de interes general compatibile cu functionarea serviciilor de transporturi aeriene;
 - lucrari de terasamente necesare functional;
 - lucrari de terasamente si plantatii necesare asigurarii calitatii aspectului peisagistic.
- TP
 - instalatii, constructii si depozite necesare functiunarii serviciilor de transporturi fluviale de bunuri si persoane;
 - servicii publice si de interes general compatibile cu functionarea serviciilor de transporturi fluviale;

- lucrari de amenajare a bazinelor si cheiurilor si alte lucrari de terasamente necesare functional;
- lucrari de terasamente si plantatii necesare asigurarii calitatii aspectului peisagistic.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI
TR + TF + TA + TP - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

TR + TF + TA + TP - conform studiilor de specialitate.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

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

TR + TF + TA + TP - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

TR - constructiile se vor dispune izolat si se vor retrage cu minim 8 metri de la aliniament;

TR + TF + TA + TP - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

TR - distanta fata de limitele parcelei va fi de minim jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de 8,0 metri;

TF + TA + TP - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- TR
- distanta minima intre cladiri va fi egala cu media inaltimilor fronturilor opuse dar nu mai putin de 6.0 metri sau conform normelor tehnice legate de tipul mijloacelor de transport;
 - distanta de mai sus dintre cladiri se poate reduce la jumatate daca nu sunt accese in cladire si nu sunt ferestre care lumineaza incaperi in care se desfasoara activitati permanente;
 - intoate cazurile se vor respecta conditiile de protectie fata de incendii.

TF + TA + TP - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

TR - se va asigura accesul in incinte numai direct dintr-o circulatie publica;

TF + TA + TP - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

TR - stationarea pentru admiterea in incinta se va asigura in afara spatiului circulatiei publice;
- in spatiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 30% din teren pentru parcaje ale salariatilor si clientilor cu conditia inconjurarii cu gard viu avand 1,20 metri inaltime;

TF + TA + TP - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

TR - inaltimea cladirilor nu va depasi 12.0 metri cu exceptia instalatiilor si a cosurilor;

TF + TA + TP - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

TR - volumele construite vor simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate; in acest scop prin certificatul de urbanism se va solicita ca in dosarul pentru autorizatia de construire sa se prezinte fotografii si documente grafice sugestive;

- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;

- tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep de pe inaltimele inconjuratoare;

TF + TA + TP - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

TR - 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;

TF + TA + TP - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

TR - orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, vor fi astfel amenajate incat sa nu altereze aspectul general al localitatii
- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;
- suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.; in zona de ses a Bahluiului se interzic plantatiile de plop, stejar, arin, salcie si alte specii cu radacini pivotante care pot pune in pericol stabilitatea constructiilor;

TF + TA + TP - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- TR
- împrejuririle spre strada vor fi transparente cu înalțimi de maxim 1,50 metri din care un soclu de 0.40 m., vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 4.0 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2.20 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
 - porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

TF + TA + TP - conform studiilor de specialitate.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

TR - POT maxim = 50%

TF + TA + TP - conform studiilor de specialitate

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

TR - CUT volumetric maxim = 15 mc./mp. teren

TF + TA + TP - conform studiilor de specialitate

CAPITOLUL VII

G - ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona este alcatuita din urmatoarele subzone:

G 1 - subzona constructiilor si amenajarilor izolate pentru gospodarie comunală

G 2 - subzona cimitirelor

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

G 1 - constructii instalatii si amenajari pentru gospodaria comunală exclusiv cele pentru transporturi care sunt tratate in capitolul anterior

G 2 - cimitire
- capele
- spatii pentru administratie

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

G 2 - Cimitirul Eternitatea si Cimitirul Evreesc sunt supuse regulilor pentru zone protejate fiind interzise orice lucrari care afecteaza traseele amenajarii, plantatiile si constructiile funerare;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

G 1 - pentru incintele situate in zone rezidentiale se interzic orice activitati care prezinta risc tehnologic si produc poluare prin natura activitatii sau prin transporturile pe care le genereaza; in astfel de cazuri se prevede regruparea in zonele de activitati productive si mixte Pacurari si Tutora.

SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

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

- fara obiect -

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

G 1 - cladirile noi sau reconstruite se vor retrage de la aliniament la distanta de minim 4.0 metri in zonele rezidentiale si la minim 8.0 metri in zonele industriale;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- G 1 - distanta fata de limitele parcelei va fi de minim jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de 6,0 metri;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- G 1 - distanta minima intre cladiri va fi egala cu media inaltimilor fronturilor opuse dar nu mai putin de 6.0 metri sau conform normelor tehnice specifice;
- distanta de mai sus dintre cladiri se poate reduce la jumatate daca nu sunt accese in cladire si nu sunt ferestre care lumineaza incaperi in care se desfasoara activitati permanente;
- in toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- G 1 - se va asigura accesul in incinte numai direct dintr-o circulatie publica;

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- G 1 - stationarea pentru admiterea in incinta se va asigura in afara spatiului circulatiei publice;
- in spatiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 30% din teren pentru parcaje ale salariatilor si vizitatorilor, cu conditia inconjurarii cu gard viu avand 1,20 metri inaltime.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- G 1 - inaltimea cladirilor nu va depasi 12.0 metri cu exceptia instalatiilor si a cosurilor;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- G 1 - volumele construite vor simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;
- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;
- tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep de pe inaltimile inconjuratoare;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- G 1 - 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 intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare;
- G 2 - se vor asigura puncte de apa din retea publica;
- se va asigura un punct sanitar
- se va asigura un spatiu de depozitare a florilor ofilite si a altor deseuri;
- se va asigura colectarea si evacuarea rapida la reseaua publica de canalizare a apelor meteorice.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- G 1 - orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, vor fi astfel amenajate incat sa nu altereze aspectul general al localitatii
- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;
 - suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.; in zona de ses a Bahluiului se interzic plantatiile de plop, stejar, arin, salcie si alte specii cu radacini pivotante care pot pune in pericol stabilitatea constructiilor.
- G 2 - se vor asigura plantatii inalte pe aleile principale si la limita exterioara a incintei.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- G 1 - imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltimi de maxim 1,50 metri din care un soclu de 0.40 m., vor fi dublate cu gard viu; in cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la 4.0 metri distanta cu un al doi-lea gard transparent de 2.20 m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati arbori si arbusti;
- portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice;
- G 2 - - imprejmuirile spre strada vor fi semi - opace sau opace, vor fi tratate arhitectural in mod discret potrivit functiunii, avand inaltimi de maxim 1,50 metri.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

G 1 - POT maxim = 50%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

G 1 - CUT = 1.8 mp ADC / mp.teren

CAPITOLUL VIII

S - ZONA CU DESTINATIE SPECIALA

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona este alcătuită din următoarele subzone și unități de referință:

- unități militare
- penitenciar
- unități de protecție civilă și de pază contra incendiilor.

Eliberarea autorizațiilor de construire se face cu respectarea normelor specifice și cu avizele ministerelor tutelare conform legilor în vigoare.

II. ZONE SITUATE IN AFARA INTRAVILANULUI EXISTENT

ET - ZONE NEECHIPATE REZERVATE PENTRU EXTINDEREA UNOR FUNCTIUNI

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din urmatoarele subzone si unitati teritoriale de referinta:

ET 1 - Zone rezervate pentru traseul arterelor ocolitoare

ET 2 - Zone rezervate pentru traseul noilor drumuri de camp

ET 3 - Zona in care este necesara refacerea peisajului degradat

RESTRICTII PROVIZORII

ET 1 + ET 2 - se interzice in mod provizoriu pana la aprobarea studiilor de fezabilitate studiilor a oricaror constructii definitive sau provizorii pe traseele viitoarelor drumuri ocolitoare si drumuri de camp.

CONDITIONARI

ET 3 - se va solicita utilizatorilor terenurilor degradate care afecteaza calitatea mediului din Municipiul Iasi luarea masurilor ca pana la finele anului 1998 sa refaca peisajul degradat si sa continue exploatarea carierei astfel incat sa fie posibila aceste refacere pe masura avansarii excavatiilor.

I DEFINITII CONFORM GHIDULUI CUPRINZAND PRECIZARI, DETALIERI SI EXEMPLIFICARI PENTRU ELABORAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM, APROBAT CU ORDINUL MLPAT NR.80/N/1996

1. **ARIA CONSTRUITA** = Aria sectiunii orizontale a cladirii, la cota $\pm 0,00$ a parterului, masurata pe conturul exterior al peretilor. In aria construita nu intra rezalidurile cu aria mai mica de 0,4 mp si nisele cu aria mai mare de 0,4 mp, precum si treptele si terasele neacoperite.
2. **ARIA DESFASURATA** = Suma ariilor tuturor nivelurilor unei cladiri. In calcul nu se cuprind ariile podurilor (cu exceptia mansardelor) si ale subsolurilor tehnice (cu inaltimea mai mica de 1,80 m).
3. **AUTORIZATIE DE CONSTRUCTIE** = Actul de autoritate al administratiei publice locale, pe baza caruia se asigura aplicarea masurilor prevazute de lege referitoare la amplasarea, proiectarea, executarea si functionarea constructiilor.
4. **AVIZ** = Act prin care un avizator exprima, inaintea elaborarii unei documentatii, anumite conditii pe care aceasta documentatie trebuie sa le indeplineasca.
5. **CERTIFICAT DE URBANISM** = Act public emis de autoritatile administratie publice locale prin care se fac cunoscute solicitantului elementele care caracterizeaza regimul juridic, economic si tehnic al unui teren, stabilite prin evidentele existente si documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului.
6. **CONSTRUCTII PROVIZORII** = Constructii care au durata de functionare limitata, prestabilita prin autorizatii de construire.
7. **DOMENIU PUBLIC** = Apartin domeniului public terenurile pe care sunt amplasate constructii de interes public, piete si cai de comunicatii, retele stradale si parcuri publice, porturi si aeroporturi, terenurile cu destinatie forestiera, albiile raurilor si fluviilor, cuvetele lacurilor de interes public, fundul apelor maritime, interioare si al marii teritoriale, tarmurile Marii Negre, inclusiv plajele, terenurile pentru rezervatii naturale si parcuri nationale, monumentele, ansamblurile si siturile arheologice si istorice, monumentele naturii, terenurile pentru nevoile apararii sau pentru alte folosinte care, potrivit legii, sunt de domeniu public, ori care, prin natura lor, sunt de uz sau interes public.
Domeniul public poate fi de interes national, caz in care proprietatea, in regim de drept public apartine statului, sau de interes local, caz in care proprietatea de asemenea in regim de drept public, apartine unitatilor administrativ-teritoriale (judete, municipii, orase, comune).
8. **EXTRAVILAN** = Teritoriu din afara intravilanului localitatii cuprins in limita teritoriului administrativ, care inglobeaza activitati dependente sau nu de functionarea localitatii, conform planurilor de urbanism si de amenajarea teritoriului.
9. **INFRASTRUCTURA** = Echiparea tehnica a unei localitati sau a unui teritoriu cu retele tehnice, precum si cu instalatiile conexe subterane si supraterane
Ex: retele si instalatii de apa, canalizare, electrice, termice, gaze, telecomunicatii, drumuri, retele stradale, sisteme de irigatii etc.
10. **INSTITUTII PUBLICE** = Constructii sau amenajari care adapostesc functiuni si activitati destinate utilitatii publice ce pot fi in regim de utilitate publica sau privata.
11. **INTERDICTIE DE CONSTRUIRE** = reglementare impusa pentru unele zone sau terenuri, care exclude posibilitatea realizarii de constructii si amenajari, continuta in documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului, si instituita in conformitate cu prevederile legale. Interdictia poate fi definitiva sau temporara, in functie de continutul si nivelul de aprofundare al studiilor de amenajare.

Zona asupra careia s-a instituit interdictia de construire poate fi considerata grevata de de o servitute si considerata dupa caz in registrul cadastral.

12. **INALTIMEA CONSTRUCTIILOR** = Inaltimea constructiilor (H) masurata la nivelul fatadei reprezinta diferenta de altitudine dintre nivelul terenului natural si un punct determinat de:

- a) streasina, pentru constructiile cu acoperisul in panta continua.
- b) punctul de rupere al pantei, pentru acoperisurile mansardate
- c) partea superioara aticului, pentru cladirile cu acoperis terasa sau cu pante marginite de atic
- d) streasina lucarnelor

13. **MOBILIER URBAN** = Lucrari utilitare si decorative amplasate in spatii publice exterioare cuprinzand: obiecte de arta monumentala, fantani, oglinzi de apa, imprejuriri, scari, rampe, estrade, tribune, cabine telefonice, lampadare, indicatoare de circulatie, panouri de afisaj, firme etc.

14. **PATRIMONTU** = Totalitatea drepturilor si obligatiilor cu valoare economica si juridica, precum si a bunurilor materiale la care aceste drepturi, apartinand unor persoane juridice sau fizice.

15. **RAZA DE SERVIRE** = Distanța exprimata in metri sau timp de acces intre amplasamentul institutiilor publice sau serviciilor si cel al locuintelor servite de acestea.
Distanțele maxime de parcurs pentru accesul la principalele categorii de institutii si servicii sunt stabilite in Anexa nr.1 la Regulamentul General de Urbanism.

16. **RESTRICTIE** = Conditie obligatorie de interzicere sau limitare a unor drepturi sau activitati, impusa prin regulamentele de urbanism sau prin alte acte normative.

17. **REZERVARE** (amplasament rezervat) = Reglementare cuprinsa in proiectele de urbanism si regulamentele aferente acestora prin care se prevede realizarea, in perspectiva, de constructii si amenajari cu destinatie precizata pe amplasamentele sau zonele delimitate in documentatiile respective.

18. **SERVITUTE** = Dezmembramant al dreptului de proprietate, reprezentat de sarcina impusa asupra unui imobil (teren, constructie, spatiu amenajat), pentru uzul si utilitatea altui imobil, cu alt proprietar.

Servituti de utilitate publica = Masuri de protectie a bunurilor publice (avand drept consecinta o limitare administrativa a dreptului de proprietate), ce nu pot fi opuse cererilor de autorizare si ocupare a terenului decat daca sunt continute in documentatiile de urbanism aprobate sau in prevederile Regulamentului General de Urbanism.
Fac obiectul dreptului administrativ.

Servituti de interes privat = Obligatii reciproce legiferate in Codul Civil pentru raporturile ce decurg din relatiile de vecinatate, in scopul impiedicarii litigiilor intre proprietari. Sunt inscrise in registrele cadastrale si fac obiectul dreptului civil.

Servituti de urbanism = Obligatii impuse unui bun funciar, in conformitate cu prevederile legale, limitand dreptul de proprietate intr-un scop de interes public sau privat, continute in documentatiile de urbanism.

19. **SIT** = Totalitatea elementelor naturale sau/ si amenajate care se impun printr-o perceptie unitara. Situl subordoneaza peisajul si se caracterizeaza printr-o dominanta configurativa.

20. SUBZONA = Parte dintr-o zona, cu caracteristici urbanistice similare, posibil de circumscris aceluiași regulament.
21. UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA (UTR) = Suprafata conventionala de teren, omogena din punct de vedere functional, structural si al morfologiei urbane, pentru care se pot stabili aceleasi conditii de constructibilitate.
22. ZONA CENTRALA = Teritoriu delimitat prin documentatiile de urbanism dupa criterii privind concentrarea institutiilor si serviciilor publice (utile localitatii si teritoriului sau de influenta) si a infrastructurii tehnico-edilitare, precum si dupa criterii privind densitatea si calitatea constructiilor.
23. ZONA CONSTRUIBILA = Teritoriu al localitatii care cuprinde grupuri de terenuri pe care este permisa realizarea de noi constructii dupa constatarea indeplinirii conditiilor de constructibilitate precizate in Regulamentul General de Urbanism si in documentatiile de urbanism aprobate.
24. ZONA FUNCTIONALA = Zona avand limitele determinate prin documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului care stabilesc functiunea sa dominanta si celelate functiuni permise, si reglementeaza unele elemente privind modul de exercitare a acestora.
25. ZONA DE PROTECTIE = Teritoriu delimitat de organele administratiei publice specializate in colaborare cu autoritatile locale, in jurul unor monumente istorice (lucrari de arta monumentala, constructii cu valoare istorica sau memoriala, a unor ansambluri urbanistice etc.) in vederea unor actiuni de protectie conservare si punere in valoare a acestora.

II. ALTE DEFINITII ALE TERMENILOR UTILIZATI IN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL MUNCIPULUI IASI

In prezentul Regulament local de urbanism termenii utilizati au urmatorul inteles:

1. ACTIVITATI TERTIARE = activitati de servicii de toate categoriile conform Clasificarii activitatilor din economia nationala.
 2. INSTITUTII, SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE = serviciile publice care sunt asigurate de la buget, se stabilesc prin norme si sunt destinate tuturor locuitorilor, in mod special termenul de echipamente publice se refera la serviciile publice structurate in retea la nivel de zona rezidentiala si de cartier - crese, dispensare, gradinite, scoli, licee, biblioteci de cartier etc.
 3. SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE) = societati, companii, firme, asociatii care asigura contra cost sau in sistem non-profit o larga gama de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale.
 4. COMERT EN GROS = societati comerciale care se ocupa cu achizitionarea, depozitarea, reambalarea si distribuirea marfurilor catre comerciantii detailisti.
 5. COMERT / DEPOZITE MIC-GROS = filiera intermediara de depozite in care intra marfuri in ambalaje de comercializare, in cantitati reduse si cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor si care se localizeaza in zona centrala, in zona mixta si in centrele de cartier, astfel de depozite pot asigura si aprovizionarea la domiciliu a clientilor.
 6. I.M.M. = intreprinderi mici si mijlocii compuse din
 - unitati micro - sub 10 angajati
 - unitati mici - intre 10 si 100 angajati
 - unitati mijlocii - intre 100 si 500 angajati
-

**CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM
PENTRU MUNICIPIUL IASI**

- Codul Civil
- Legea fondului funciar nr. 18/1991
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor si completari;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
- Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara;
- Legea nr.26/1996 - Codul silvic
- Ordinul MLPAR nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare si continutul documentatiilor;
- Ordinul Ministerului Sanatatii pentru aprobarea normelor de igiena privind modul de viata al populatiei
- HGR nr 535/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizarilor privind avizarea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, precum si a documentatiilor tehnice pentru autorizarea constructiilor ;

Diferite reglementari tehnice in domeniu.