



UNIVERSITATEA BABEȘ-BOLYAI, CLUJ-NAPOCA
FACULTATEA DE GEOGRAFIE

REACTUALIZARE P.U.G. și R.L.U. COMUNA FLOREȘTI JUDEȚUL CLUJ

VOLUMUL II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR:	Consiliul Local Florești
PROIECT Nr:	1.314/ 26.01.2011
FAZA:	Reactualizare P.U.G. și R.L.U.
DATA:	12.2025



UNIVERSITATEA BABEȘ-BOLYAI, CLUJ-NAPOCA

FACULTATEA DE GEOGRAFIE

FOAIA DE SEMNĂTURI

PROIECTANT GENERAL

S.C.TRIARH S.R.L.CLUJ - NAPOCA

ȘEF DE PROIECT

ARH. URB. DR. RADU SPÂNU

PROIECTANT DE SPECIALITATE

S.C.TRIARH S.R.L.

ARH. URB. RADU SPÂNU

ARH. CĂLIN ȘERBAN SPÂNU

DR. ARH. SMARANDA SPÂNU

A. CUPRINS

PROIECTANT GENERAL	
S.C.TRI ARH S.R.L. CLUJ - NAPOCA	
CUPRINS	
PARTEA I: PRESCRIPTII GENERALE	7
1. Rolul R.L.U.	
2. Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism	
3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism	
4. Corelări cu alte documentații	
CAP. 1. PREVEDERI GENERALE	9
Art.1. Definiție și scop	
PARTEA II, CAP.2.: REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	10
Art..3.Prevederi generale	
Art..4.Intravilan și terenuri agricole din intravilan	
Art..5.Păduri	
Art..6.Zone de valoare peisagistică și zone naturale protejate	
Art..7.Zone construite protejate	
Art..8.Zone expuse la riscuri naturale	
Art..9. Zone expuse la riscuri tehnologice și zone de protecție cu regim special	
CAP. 3. CONDIȚII GENERALE PRIVITOARE LA CONSTRUCȚII	13
Art.10. Parcelarea	
Art.11.Asigurarea compatibilității funcțiunilor și conformării volumetrice	
Art.12.Înălțimea construcțiilor	
Art.13.Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor	
Art.14.Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existentă	
Art.15.Realizarea de rețele edilitare	
Art.16.Amplasarea față de aliniament	
Art.17.Amplasarea în interiorul parcelei	
Art.18.Parcaje	
Art.19.Spații verzi și plantate	
Art.20.Aspectul exterior al construcțiilor	
Art.21.Împrejmui	

Art.22.Accese carosabile	
Art.23.Accese pietonale și piste pentru bicicliști	
Art.24.Orientarea față de punctele cardinale	
Art.25.Lucrări de utilitate publică	
Art.26.Construcții și funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice	
Art.27.Amplasarea față de drumurile publice	
CAP.4. INTRAREA ÎN VIGOARE ȘI REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII	22
Art.28. Intrarea în vigoare	
Art.29.Reglementarea situațiilor tranzitorii	
Art. 30.Etapizarea dezvoltării conform P.U.G. aprobat	

PARTEA III: PRESCRIPTII LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE, SUBZONELOR FUNCȚIONALE ȘI A U.T.R.			24
Art. 31. Reglementări pentru intravilanul			
a. Zone centrale,instituții și servicii de interes public			27
ZCIR	4.1.1e.	Zona centrală existentă ,instituții și servicii de interes public,zonă mixtă cu construcții existente, intervenții numai cu P.U.Z. C.P.	28
ZCIR*	4.1.1e*.	Subzona centrală, cvartalul istoric al Bisericii Romano - Catolice	38
ZCIR1	4.1.1p.	Zona centrală propusă, ,instituții și servicii de interes public,zonă mixtă cu construcții existente, intervenții numai cu P.U.Z.	48
IP	4.1.2.	Instituții publice	53
II	4.1.3.	Instituții de învățământ	63
ICM	4.1.4.	Instituții de cult, mănăstiri	68
CS	4.1.5.	Instituții, dotări culturale	71
CSh	4.1.6.	Dotări agrement- sport, parcuri, spații verzi, HORECA, cu P.U.Z. / P.O.T.ma	75
CShc	4.1.7.	Dotări agrement – sport, spații verzi Composesorat,pe bază de PUZ	82
CSi	4.1.8.	Dotări învățământ, agrement – sport, spații verzi	82
SU	4.1.9.	Spital regional clinic de urgență	99
b. Zona de locuit și funcțiuni complementare			103
L1	4.2.1.	Locuințe +comerț /servicii S+Ds+P+4E+R	103
L2	4.2.2.	Locuințe existente +funcțiuni complementare/ S+Ds+P+1/3E cu P.UZ/PUD după caz pt. locuințe noi	109

L2'	4.2.3.'	Locuințe existente +funcțiuni complementare/ S+Ds+P+5 – 12 E+R cu P.UZ			115
L3	4.2.3.	Zonă rezidențială+dotări S+Ds+P+2E+R(M), cu P.UZ/PUD după caz pt. locuințe noi			115
LV1	4.2.4.	Locuințe +comerț /servicii, centru de convergență S+Ds+P+7E+2R			122
LV2	4.2.5.	Locuințe +comerț /servicii, front continuu sau discontinuu, retras la 26,0m față de ax Str. Avram Iancu S+Ds+P+5E+R	Lv2/2	POT 24,20%	128
			LV2/3	22,70%	
			LV2/4	24,24%	
			LV2/5	24,00%	
LV3	4.2.6.	Locuințe +comerț /servicii cu S+Ds+P+3 - 4E+R P.O.T.max.=30%	LV3/1	30,00%	155
			LV3/2	21,40%	
			LV3/3	21,42%	
			LV3/4	28,50%	
			LV3/5	30,00%	
LV4	4.2.7.	Locuințe +comerț /servicii S+Ds+P+4E	LV4	30,00%	189
			LV4/1		
LV6	4.2.9.	Locuințe +dotări de proximitate S+Ds+P+1E+(M)R / P.O.T.max.=25%			195
LV6u	4.2.10.	Locuințe +dotări de proximitate S/Ds+P+1E+R /M			206
LV6uv	4.2.10.1.	Locuințe existente,intervenții cu Aviz NATURA 2000			218
UL1	4.2.11.	Locuințe unifamiliale, dotări de agrement de proximitate, , pensiuni S+Ds+P+1E(M) P.O.T.max.=15 – 25%			219
LP	4.1.13.	Locuințe existente în pădure, fără intervenții de orice fel			229
5. Zone mixte					230
M2	5.1.	Zonă mixtă servicii- comerț și locuințe S+Ds+P+nE+R / cu P.U.Z.			230
M3	5.2.	Zonă mixtă servicii, comerț, agrement, spații verzi , S=Ds+P+1E / P.O.T.max.= conform P.U.Z.			237
IS	5.3.	Zonă mixtă, servicii, comerț și depozitare, industrii nepoluante cu P.U.Z.			242
IS1	5.4.	Zonă mixtă,industrie și servicii existente, industrii nepoluante cu P.U.Z.			248
6. Re conversie funcțională					254
RM2	6.1.	Reconversie funcțională, activități nepoluante, locuințe cu servicii și birouri, S+Ds+P+3-6E, cu P.U.Z.			254

7. Spații verzi			261
SV	7.1.	Spații verzi, plantații, amenajări peisagistice cu P.U.Z.	261
SVA	7.2.	Spații verzi, terenuri agricole, refuncționalizare prin P.U.Z.	262
SA	7.3.	Culoare verzi- albastre	266
8. Terenuri cu destinație specială			270
TDS1	8.1.	Unitatea militară- M.A.P.N. 01463	270
TDS2	8.2.	Poligon 2 Valea Gârbăului	275
DS I	8.4.	MAI - Fostul Sediul al Postului de Poliție Comunal	276
DS II	8.5.	MAI - Imobil Str. Avram Iancu nr. 374	
9. Gospodărie comunală			278
GC	9.1.	Gospodărie comunală	278
GC1	9.2.	Cimitir existent- intervenții conform Regulament	284
GC2	9.3.	Cimitir propus- cu P.U.Z.	289
10. Căi de comunicație			294
Cc1	10.1.	Căi de comunicație de importanță locală	294
Cc2	10.2.	Căi de comunicație de importanță regională	300
Cc3	10.3.	Căi de comunicație de importanță națională	305
CcM	10.4.	Metrou	309
11. Zone ocupate de ape			310
A	11.1.	Zone ocupate de ape	310
12. Terenuri în extravilan			314
TDA	12.1.	Terenuri cu destinație agricolă	315
P	12.2.	Terenuri cu destinație forestieră - păduri	324
Ae	12.3.	Terenuri aflate permanent sub ape	328
TDS_e	12.4.	Terenuri cu destinație specială - Poligon de trageri artierie Florești	331
Cc2_e	12.5.	Căi de comunicație de importanță regională	332
Gcfv	12.6.	Parc fotovoltaic	334
	12.7.	Ecosistem de pajiști/pășuni	335
ANEXA 1		Profile stradale și secțiuni caracteristice	336
ANEXA 2		Necesarul de parcări	348
ANEXA 3		Glosar de termeni	350
ANEXA 4		Recomandări privind amplasarea și conformarea volumetrică	354
ANEXA 5		Recomandări pentru culoare verzi – albastre, amenajarea zonelor inundabile	359

PARTEA I. PRESCRIPTII GENERALE

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei Florești se adoptată de către Consiliul Local al comunei în temeiul articolului 36 alineatul (5) litera c din legea 215/2001 în conformitate și aplicarea dispozițiilor legii 350/2001 și a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, și se aplică atât pe teritoriul cuprins în limitele intravilanului propus al comunei Florești, cât și în extravilanul comunei și este elaborat în conformitate cu dispozițiile Legii Nr: 350/2001 reactualizată și a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR Nr: 525/1996..

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENTE P.U.G.- URILOR LOCALITĂȚILOR COMUNEI FLOREȘTI

Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei Florești însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.G. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor din localitățile comunei, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr.525 /1996, republicat.

Regulamentul Local de Urbanism constituie actul de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe teritoriul administrativ al comunei Florești, atât în intravilan cât și în extravilan, indiferent de proprietarul terenului sau beneficiarul construcției.

Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

Regulamentele Locale de Urbanism aferente P.U.G. sunt valabile pentru perioada de 10 ani de la data aprobării lor de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 (republicată).

Prevederile P.U.G. și cele ale Regulamentului Local de Urbanism, elaborate pentru fiecare sat, pot fi detaliate prin planuri urbanistice de zonă (P.U.Z.) sau prin Planuri Urbanistice de Detaliu (P.U.D.), – după caz - pentru care se vor întocmi regulamente aferente. Acestea vor avea aceeași structură și vor respecta reglementările Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G.respectiv.

Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

1.2. BAZA LEGALĂ A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentele locale de urbanism aferente P.U.G.-urilor localităților comunei Florești sunt întocmite cu respectarea următoarelor acte legislative și normative în vigoare:

- Legea nr.71/1996 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Căi de comunicație;
- Legea nr.171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a - Apa;
- Legea nr.5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone protejate;
- Legea nr.351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități;
- Legea nr.575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural;
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- HGR nr.525/1996 (republicată), pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- GP-038/1999, ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru P.U.G.;
- GM-007/2000, ghid privind elaborarea și aprobarea R.L.U.;
- Codul civil;
- Legea nr.50/1991 (republicată), legea 453/2001 și legea 401/2003 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor; Normele metodologice din 8 aprilie 2002 de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea locuinței nr.114 /1996 (republicată);
- Legea fondului funciar nr.18/1991, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, cu modificările ulterioare; Legea nr.84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea administrației publice locale nr.215/2001, cu modificările ulterioare; Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Ordonanța nr.43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic;
- Legea protecției mediului nr.137/1995, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările ulterioare;
- Ordinul **MAPPM nr.125/1996** pentru aprobarea Procedurii de reglementare a activităților economice și sociale cu impact asupra mediului;
- Ordinul comun al Ministerului Administrației Publice și **MAAP nr. 5120/2001, 441-9/2001** pentru aprobarea regulamentului privind conținutul documentațiilor referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol;
- Ordinul 214/RT/16NN/1999 pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor lor și de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism; Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 - Norme de igienă privind modul de viață al populației;
- H.G.R nr.101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară;
- Legea drumurilor nr. 13/1974 și HGR nr. 36/1996, cu modificările ulterioare; Ordonanța nr.43/1997 și legea 82/1998 privind regimul drumurilor, cu modificările ulterioare;

- H.G.R nr.540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța de urgență nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice;
- Legea protecției civile nr.106/1996, cu modificările ulterioare;
- Legea apărării naționale a României nr. 45/1994, cu modificările ulterioare;

1.3. DOMENIUL DE APLICARE A R.L.U.

- Regulamentele Locale de Urbanism aferente P.U.G. ale localităților componente ale comunei Florești cuprind norme (permisiuni și restricții), pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri aflate atât în intravilanul cât și în extravilanul comunei, în cadrul teritoriului administrativ al acesteia.
- Intravilanul propus, al comunei Florești cuprinde 3 sate: Florești, Luna de Sus, Tăuți. Suprafața și conturul fiecărui trup de intravilan sunt reprezentate în planșele: "Reglementări urbanistice, zonificare".
- Intravilanul aprobat conform legii și figurat în planșele menționate, va fi marcat pe teren prin borne care vor fi instalate prin grija Consiliului Local.

1.4. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile următoarelor strategii, planuri și proiecte aprobate sau în curs de aprobare :

- Planul de Amenajare al Teritoriului Județean – Județul Cluj
- Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană a zonei metropolitane - pol de creștere Cluj
- Planul de mobilitate urbană durabilă Cluj-Napoca - zona metropolitană
- Strategia de Dezvoltare a Comunei Florești
- Studiu sectorial / masterplan Florești Nord – Est
- P.U.Z., S.F. Magistrala de metrou Cluj – Florești
- S.F. Transregio Expres TR35 • Studii de fundamentare P.U.G.

CAPITOLUL 1 – PREVEDERI GENERALE

Articolul 1: Definiție și scop

(1) Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritorial administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

(2) Regulamentul Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic General comuna Florești, cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor;

(3) Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

PARTEA II – CAP. 2.- REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Art.3.Prevederi generale

(1) Planul urbanistic general și prezentul Regulament local stabilesc zonele afectate de utilitățile publice, zonele protejate și de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice reperate, zonele care au un regim special de protecție prevăzut în legislație, zonele de risc natural, zonele cu interdicție temporară ori definitivă de construire și zone în care se preconizează operațiuni urbanistice de regenerare.

(2) Pentru zonele precizate la pct.(1) și pentru terenurile care au un regim special imprimat de natura lor, cum sunt zonele/suprafețe împădurite, zone verzi de agrement, zone care conțin resurse identificate ale subsolului, la eliberarea autorizațiilor de construire se vor analiza îndeplinirea tuturor cerințelor legale speciale alături de îndeplinirea cerințelor prevăzute în prezentul regulament de urbanism și în documentațiile urbanistice în ansamblul lor.

Art.4.Intravilanul și terenuri agricole din intravilan

(1) Prin Planul Urbanistic General se stabilește intravilanul localităților componente ale comunei.

(2) Terenul intravilan potrivit Planului Urbanistic General nu necesită scoaterea din circuitul agricol.

(3) În zonele de urbanizare prevăzute prin Planul urbanistic general în care există amenajări și lucrări de îmbunătățiri funciare, Planurile Urbanistice Zonale (PUZ) se vor aproba cu condiția obținerii în prealabil a avizului Administrației Naționale a Îmbunătățirilor Funciare.

Art.5.Păduri

(1) Terenurile delimitate în prezentul Plan Urbanistic General ca având utilizarea Pădure își vor păstra utilizarea, fiind interzisă modificarea ei prin Planuri Urbanistice Zonale.

(2) Terenurile delimitate în prezentul Plan Urbanistic General ca având utilizarea împăduriri, centuri verzi, își vor păstra destinația, fiind interzisă autorizarea construcțiilor pe aceste terenuri.

(3) Prin excepție de la prevederile aliniatului (2) pot fi autorizate acele construcții sau lucrări destinate exclusiv stabilizării versanților, lucrări hidrotehnice pentru captarea, colectarea sau drenarea apelor sau lucrări forestiere sau altele permise de legislația specifică, cu încadrarea în prescripțiile prezentului regulament.

Art.6. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

(1) Ariile naturale protejate, aflate pe teritoriul administrativ al comunei Florești, la data aprobării prezentului regulament sunt delimitate pe planșa A.01-„Încadrare în teritoriu” și fac parte din SCI Natura 2000:

- ROSCI 0074 Făgetul Clujului – Valea Morii;
- ROSCI 0146 TIP SCI

(2) Pentru ariile naturale protejate autorizarea intervențiilor de orice fel se va face cu respectarea legislației în vigoare.

(3) Pe baza studiilor de fundamentare PUG, cf. Legii 107/1996 și a OUG 57/2007, Art. 14 se instituie fâșii de protecție în lungul cursurilor de apă, cu rol de protejare a vegetației malurilor și a lucrărilor de pe malurile râurilor și a lacurilor, de asigurare a accesului la albiile minore, de coridor ecologic și de legătură pietonală.

Art.7.Zone construite protejate

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii.

(2) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre de Consiliu Județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor prevăzute la alin. (1).

(3) Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii, în condițiile stabilite prin ordin al Ministerului Culturii.

(4) Pe baza studiului de fundamentare istorico-urbanistic au fost identificate și delimitate monumentele istorice și siturile arheologice neclasate, pentru care au fost instituite zonele lor de protecție.

(5) Asupra imobilelor care sunt monumente istorice, înscrise în Lista Monumentelor Istorice din 2015, nu se vor efectua nici un fel de intervenții, în afara celor permise de Legea 422/2001, republicată, și numai în condițiile stabilite de aceasta, sub sancțiunea legislației în vigoare, numai cu avizul Ministerul Culturii sau după caz al Direcția Județeană de Cultură Cluj.

(6) Imobilele cu valoare ambientală, aflate în interiorul zonelor protejate propuse prin acest studiu, stabilite și aplicate în Reglementările PUG-ului și Regulamentul aferent, vor putea suferi intervenții în condițiile stabilite de lege pentru intervenții în zonele de protecție a monumentelor istorice și în zonele construite protejate.

(7) Excepție fac acele intervenții care, prin natura lor, nu afectează aspectul arhitectural și istoric al fațadelor clădirilor cu valoare ambientală.

(8) Construcțiile existente vor conserva structura morfo-spatială specifică arhitecturii vernaculare din zonă și din localitate (prin amplasarea lor în regim izolat cu front discontinuu: deschis, semi-deschis, pe aliniamentele existente).

(9) Intervențiile de orice natură la construcțiile existente vor fi efectuate numai cu avizul MC. Nu sunt permise demolări sau intervenții care să modifice structura, volumetria sau aspectul arhitectural al corpurilor valoroase din punct de vedere istoric, în special al celor de la fațadă.

(10) Extinderile corpurilor existente se vor admite la retragere minimă de 6 metri de la aliniamentul existent cu păstrarea corpurilor de la frontul străzii și a organizării spațiale tradițională specifică zonei. Se vor păstra fronturile discontinue sau retragerile existente la stradă.

(11) Se interzic elemente constructive și ornamentale care nu respectă specificul arhitectural al zonei. Nu se acceptă volume nespecifice, pante ale acoperișurilor care nu se integrează fondului construit, goluri atipice la fațade, finisaje cu mortar pe bază de ciment, vopsitorii în culori stridente agresive, sau realizate în diagonală, în moduri nespecifice arhitecturii tradiționale, a materialelor străine arhitecturii tradiționale [inox, polycarbonat] tâmplărie PVC (albă, tablă ondulată, etc.), a elementelor arhitectonice atipice (balcoane la stradă s.a)

(12) În proximitatea monumentelor istorice este interzisă amplasarea reclamelor luminoase de orice fel sau viu-colorate.

(13) Siturile arheologice înscrise în Lista Monumentelor Istorice publicată în 2015, se află sub Incidența Legii 422/2001, republicată, fiind supuse reglementărilor și având servituți specifice în conformitate cu legea invocată mai sus.

(14) Pentru punctele de patrimoniu arheologic identificate înscrise în Registrul Arheologic National, orice fel de intervenție (exploatare agricolă sau forestieră, amenajare funciară, rutieră, exploatare a solului sau a subsolului, construcție și/sau amenajare a teritoriului) trebuie să fie condiționată de asistență arheologică sau, după caz, de cercetare sau descărcare de sarcină arheologică.

(15) Zonele de interes arheologic se supun aceluiași reguli ca și cele de mai sus, dacă se constată, după supravegherea arheologică de către arheologi atestați MC, că sunt necesare, în interiorul lor, cercetări arheologice preventive, de salvare sau sistematice;

(16) Referitor la regimul curent de exploatare economică a terenurilor din extravilan, în măsura în care se desfășoară lucrări care nu afectează situl sau zona de interes arheologic, nu se pot impune restricționări. Acestea vor interveni în momentul în care se schimbă regimul de exploatare — defrișări, exploatare ale solului (cariere de piatră sau argilă), exploatare miniere, îmbunătățiri funciare, formarea unor iazuri sau lacuri de acumulare. De asemenea, nu se pot efectua nici un fel de construcții sub sau supraterane fără o cercetare arheologică prealabilă.

(17) Cu privire la vegetație, pentru toate siturile sau zonele de interes arheologic, indiferent dacă sunt sau nu înscrise în LMI se poate accepta orice floră specifică zonei, cu respectarea regimului de exploatare menționat mai sus;

(18) Întocmirea Planurilor de Urbanism Zonale, în vederea introducerii în intravilan a suprafețelor cu situri și zone cu potențial arheologic de toate tipurile se va face cu avizul de specialitate al Ministerului Culturii, conform legislației în vigoare.

Art.8. Zone expuse la riscuri naturale

(1) Zonele de risc sunt delimitate pe planșele de încadrare în teritoriu și Reglementări urbanistice, pe baza:

- (a) Hărților de hazard și risc la inundații, întocmite de Administrația națională „Apele Române”
- (b) Studiului de inundabilitate
- (c) Studiului de risc geotehnic

(2) În scopul prezentului regulament riscurile naturale se referă la: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea.

(3) Autorizarea construcțiilor aflate în zona afectată de risc la inundații, parțial sau total, se va face doar cu avizul A.N. Apele Române Sucursala Someș-Tisa.

(4) Intervențiile pentru înlăturarea pericolului de inundații se vor face folosind materiale care să nu afecteze mediul înconjurător sau aspectul natural al zonei.

Art.9. Zone expuse la riscuri tehnologice și zone de protecție cu regim special

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

(2) Zonele care prezintă riscuri tehnologice, zonele de protecție aferente, precum și zonele de protecție sanitară sunt marcate pe planșele "Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională" și "Reglementări – Unități Teritoriale de referință".

(3) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

(4) Autorizarea executării construcțiilor în zonele de protecție sanitară a unităților care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației (cf. Ord. 119/2014 Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației) - cimitire, ferme agro-zootehnice, stații de epurare, etc. se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

(5) Autorizarea executării construcțiilor în zonele de protecție a captărilor și rezervoarelor de apă potabilă se va face conform cadrului normativ în vigoare.

(6) Autorizarea executării construcțiilor în interiorul zonelor de protecție a rețelilor de înaltă tensiune, marcate pe planșele Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională și Reglementări – UTR, se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform legislației în vigoare.

CAPITOLUL 3. CONDIȚII GENERALE PRIVITOARE LA CONSTRUCȚII.

Art.10: Parcelarea

(1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în două sau mai multe loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

(2) Dacă reglementările la nivelul unităților teritoriale de referință, a zonelor și subzonelor funcționale din prezentul regulament nu prevăd altfel, autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- (a) frontul la stradă de minim 12,0m;
 - (b) suprafața minimă a parcelei de 1000mp; suprafața minimă a parcelei poate coborî la 900 mp dacă materialele folosite sunt naturale și se utilizează sisteme de energie regenerabilă care acoperă integral necesarul de energie al gospodăriei ;
 - (c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- (3) Sunt considerate parcele construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. precedent.
- (4) Dacă o parcelă nu îndeplinește condițiile de construibilitate de la alin. (c), aceasta se poate considera construibilă numai dacă respectă cumulativ următoarele condiții: (a) parcela e rezultată dintr-o operațiune cadastrală anterioară aprobării prezentului regulament;
- (b) parcela nu se află într-o zonă de urbanizare sau nu are destinația teren agricol, conform PUG;
 - (c) pentru parcelă se va întocmi și aproba conform legii, un Plan Urbanistic de Detaliu (PUD).
- (5) În caz contrar, asupra parcelei se instituie drept de preemțiune pentru vecinii aflați de o parte și de alta.

Art.11: Asigurarea compatibilității funcțiunilor și conformării volumetrice

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

(2) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament se face conform legii. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD. (Legea 350/2001 art.32,46) (3) Conformitatea volumetrică se realizează prin observarea , aplicarea și respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adică a procentului de ocupare a teritoriului și a coeficientului de utilizare a terenului, precum și a regimului maxim de înălțime, așa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru fiecare unitate teritorială de referință.

3). În cazul în care un pentru un UTR în care se prevede un regim de înălțime mai mare decât S+Ds+P+3E se învecinează cu zone rezidențiale cu construcții existente cu regim mic de înălțime, în stare fizică bună, - în zonele de contact regimul de înălțime al construcțiilor propuse va crește progresiv de la S+Ds+P+2E la regimul maxim de înălțime permis pentru UTR-ul respectiv pe bază de P.U.Z., studiu de siluetă urbană și servitute de Vedere.

(4) Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului și regimul de înălțime caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament să conducă la posibilitatea unei construcții de a atinge în mod simultan valorile maxime permise. Constrângerea dată de către cei doi indici urbanistici împreună cu regimul de înălțime este una rezultantă prin restricționarea simultană și comună conform valorilor maxim admise.

(5) În cazul edificării de noi construcții precedate de desființarea de construcții existente se va impune respectarea pentru noua construcție a indicilor stabiliți prin prezentul Regulament, chiar dacă aceste valori nu erau respectate înainte de desființare.

(6) La parterul clădirilor de locuit:

(a) se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete „medicale umane fără paturi și cabinete veterinare pentru animale de companie, cu condiția ca acestea, prin funcționarea lor, să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătatea locatarilor; pentru unitățile susmenționate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților;

(b) nu se vor amplasa la parterul locuințelor unități de producție;

(7) Zonele necesare odihnei și recreerii se amplasează în locuri care prezintă cele mai avantajoase elemente naturale, cum sunt: păduri, suprafețe de apă, relief variat și altele. În zonele de odihnă și recreere se interzice amplasarea:

(a) obiectivelor industriale care, prin activitatea lor, produc zgomot, vibrații sau impurifică apa, aerul, solul; (b) unităților zootehnice;

(c) unităților de transporturi;

(d) stațiilor de epurare a apelor uzate și a depozitelor de deșeuri solide;

(8) Pentru unitățile care, prin specificul activității lor, necesită protecție specială: spitale, centre de sănătate, centre multifuncționale, creșe, grădinițe, școli, se asigură o zonă de protecție sanitară față de locuințe, arterele de circulație cu trafic intens, stabilită prin studii de impact.

(9) În gospodăriile unde nu sunt asigurate racordurile de apă curentă și canalizare printr-un sistem centralizat de distribuție, adăposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare, de cel mult 6 capete în total (ovine, caprine, porcine, bovine, cabaline) și cel mult 50 de păsări se amplasează la cel puțin 10 metri de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate.

Art.12: Înălțimea construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maxim admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

(2) În condițiile în care caracteristice geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.

(3) Este permisă realizarea de demisoluri, cu excepția cazurilor în care prezentul Regulament o interzice.

(4) În sensul prezentului regulament, înțelesul termenilor subsol, demisol și mansardă este acela explicitat în Anexa la RLU.

(5) În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul și care marchează retragerea de la aliniament, cf. prezentului regulament.

(6) În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă admisă poate fi considerată pe întreaga amprentă la sol a clădirii. În această situație, nici un punct al clădirii nu va depăși planul paralel cu terenul și care conține punctul de înălțime maximă admisă, măsurată conform alineatului (5).

(7) Pentru clădirile existente la momentul aprobării prezentului regulament care depășesc regimul de înălțime și / sau înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament nu se pot autoriza lucrări care duc la creșterea regimului de înălțime sau a înălțimii.

Art.13: Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați sau ale furnizorilor de utilități este interzisă.

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

(3) Se admit soluții de echipare edilitară în sistem individual, doar dacă rețelele edilitare sunt în fază de proiect sau nu sunt fezabile din punct de vedere tehnic sau financiar.

(4) În sensul prezentului articol, prin soluții de echipare edilitară în sistem individual se înțelege asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.

(5) Autorizarea executării construcțiilor, altele decât cele aferente infrastructurii edilitare, în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.

(6) La elaborarea documentațiilor de urbanism de tip PUZ sau PUD se va ține seama de condițiile impuse de operatorul de servicii pentru extensiile, mărirea capacității sau înlocuirea rețelelor de apă-canal.

(7) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

(8) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

Art.14: Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi cosumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

(2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

- (a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- (b) beneficiarul se obligă să se racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de condițiile locale, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.
- (3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Art.15: Realizarea de rețele edilitare

- (1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice existente se pot realiza/finanța de către administrația publică, furnizorul de utilități, investitor sau beneficiar, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Planul Urbanistic General.
- (2) Lucrările de racordare și de branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- (3) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, canalizare, termoficare, telecomunicații.
- (4) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (3), se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incintele sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor fără afectarea circulației publice.
- (5) Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.
- (6) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare / extindere / modernizare / reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.
- (7) Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică / a furnizorului de utilități.

Art.16: Amplasarea față de aliniament

(1) În sensul prezentului regulament prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. În situațiile în care PUG prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public

(2) Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

(3) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD (Legea 350/2001, art. 32,46).

(4) Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament. Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:

(a) terasele/balcoanele deschise vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20 m

(b) în cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2 m față de limitele laterale ale parcelei (marginile fațadei), iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3 m față de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului.

(c) bovindourile, respectiv balcoanele închise nu vor fi dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și vor ocupa, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Art.17: Amplasarea în interiorul parcelei

(1) Condițiile de amplasare a clădirilor în interiorul parcelei sunt precizate în cadrul reglementărilor unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

(2) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu (PUD), dacă prevederile privind unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

Art.18: Parcaje

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea asigurării acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire.

(2) În cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare prevăzute prin prezentul Regulament, sau în cazul existenței unor restricții privind realizarea de spații de parcare, se va dovedi asigurarea parcajelor în conformitate cu prevederile din cadrul reglementărilor zonelor și subzonelor funcționale / a unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

(3) Numărul minim al locurilor de parcare ce trebuie asigurate în condițiile alin. (1) se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din

cadrul reglementărilor zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Art.19: Spații verzi și plantate

(1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

(2) Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință. Proiectele pentru autorizarea lucrărilor de construire (DTAC) vor cuprinde în planul de situație poziția exactă, esența și circumferința trunchiului pentru arborii maturi existenți pe parcelă, inclusiv a celor propuși pentru tăiere, precum și poziția exactă și esența pentru arborii propuși spre plantare prin proiect. Prin arbori maturi se înțelege, în sensul prezentului regulament, arborii a căror trunchi, măsurat la 1 m deasupra solului, are o circumferință egală sau mai mare decât 50 cm.

(3) Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor și din zonele construite protejate se vor face numai cu acordul DJC Cluj.

(4) La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații sau acestea sunt degradate, se vor planta arbori, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament, cu respectarea următoarelor condiții:

- (a) pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor vor fi stabilite prin documentațiile tehnice
- (b) arborii vor avea înălțimea minimă de 2,50 m
- (c) arborii vor avea circumferința minimă a trunchiului de 14 cm (măsurată la un metru deasupra solului)
- (d) distanța minimă între axa trunchiului și poziția rețelelor edilitare va fi de 1,5 m

(5) Pentru realizarea spațiilor verzi publice se recomandă înscrierea acestora în cadrul Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități, program aprobat prin Legea 343/2007.

Art.20: Aspectul exterior al clădirilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei – așa cum este el descris în Secțiunea 1 a fiecărei UTR – și peisajului urban. (HG 525/1996, Art. 32).

(2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

(3) Se vor respecta reglementările la nivelul Unităților Teritoriale de Referință privitoare la elemente arhitecturale, volumetrie, materiale, cromatică, decorațiuni. (4) Pentru asigurarea calității aspectului exterior al construcțiilor, autoritatea publică locală are dreptul să

condiționeze autorizarea lucrărilor prin obținerea unui aviz din partea Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism sau din partea unei secțiuni specializate pe aspecte de estetică arhitecturală și urbană.

Art.21: Împrejmuiri

(1) Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite păstrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.

(2) Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al clădirilor.

(3) Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Art.22: Accese carosabile

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, legal instituită, conform destinației construcției.

(2) Numărul și caracteristicile acceselor prevăzute la alin. (b) se vor conforma specificațiilor din cadrul reglementărilor prevăzute la nivelul Unităților teritoriale de referință (UTR) cuprinse în prezentul Regulament.

(3) Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

(4). Pentru obiectivele/ ansamblurile rezidențiale noi se vor întocmi P.U.Z. și studii de trafic pentru dimensionarea corespunzătoare a căilor de acces și preluarea traficului rutier în trama stradală a localității.

Art.23. Accese pietonale și piste pentru bicicliști

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, direct sau prin servitute de trecere legal instituită, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

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

(4) La reabilitarea drumurilor majore se vor introduce piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea de 1 m (se recomandă 1,5 m) pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protecție. Se recomandă separarea fizică

(5) Pe străzile cu rol de deservire locală traseele pentru bicicliști vor fi comune cu cele pentru vehicule.

Art.24. Orientarea față de punctele cardinale

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform Regulamentului general de urbanism (H.G. 525/1996).

(2) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1,5 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. (conf. Ord. 119/2014, art. 3, alin. (1)) (3) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (b). (conf. Ord. 119/2014, art. 3, alin. (2)).

Art.25: Lucrări de utilitate publică

(1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului sau în Planul Urbanistic General pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă. Prin lucrări de utilitate publică se înțeleg acele lucrări care sunt definite astfel prin art. 6 din legea 33/1994 și prin Legea nr. 255/2010 cu modificările și completările ulterioare.

(2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face conform legii.

(3) Drumurile și căile de acces care sunt prevăzute astfel în documentațiile de urbanism vor fi deschise circulației și accesului publicului indiferent de regimul de proprietate asupra terenului, acestea fiind afectate de o servitute publică.

Art.26: Construcții cu funcțiuni generatorare de riscuri tehnologice

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

(2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cea aprobată prin Ordinul nr. 1587 din 25 iulie 1997.

Art.27: Amplasarea față de drumurile publice

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

- (a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- (b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante, etc.)

- (c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.
- (2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.
- (3) Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axul drumului și gardurile sau construcțiile situate de-o parte și de alta a drumurilor va fi de minim:
- (a) 13 m pentru drumurile naționale; (b) 12 m pentru drumurile județene; (c) 10 m pentru drumurile comunale.
- (4) Nu se admite evacuarea apelor pluviale colectate în lungul drumurilor de acces pe platforma drumurilor județene și naționale. Evacuarea apelor pluviale de pe platformele drumurilor de acces se va realiza prin șanțuri. Șanțurile drumului de acces se vor racorda la șanțurile drumului județean, în vederea evacuării apelor pluviale colectate în lungul drumului de acces.
- (5) Lucrările de semnalizare rutieră, datorate apariției accesului la obiectivele din zonă, sunt în sarcina beneficiarilor acestora și se execută printr-o unitate specializată agreată de administratorul drumului.

CAPITOLUL 4. INTRAREA ÎN VIGOARE ȘI REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII

Atr. 28: Intrarea în vigoare

- (1) Prezentul Regulament produce efecte și devine obligatoriu potrivit art. 49 legea 215/2001 prin aprobarea de către Consiliul Local al Comunei Florești. .
- (2) Prezenta documentație abrogă și înlocuiește Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General existent al comunei Florești – 1999.

Atr. 29: Reglementarea situațiilor tranzitorii

- (1) Odată cu aprobarea prezentului Regulament, noile Planuri Urbanistice Zonale (PUZ) cu Regulamentele aferente ori Planuri Urbanistice de Detaliu (PUD) se vor întocmi cu observarea prevederilor prezentului Regulament și a Planului Urbanistic General.
- (2) Certificatele de Urbanism emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a acestora.
- (3) Autorizațiile de Construire emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a Autorizației.
- (4) Planurile Urbanistice Zonale (PUZ) și Planurile Urbanistice de Detaliu (PUD) aprobate anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament și pentru care a fost stabilită o perioadă de valabilitate prin Hotărârea Consiliului Local al comunei Florești rămân în vigoare până la

expirarea perioadei de valabilitate, după care pentru suprafața în cauză intră în vigoare prevederile prezentului Regulament.

(5) Prin excepție de la prevederile alineatelor(4), reglementările privind servituțile de utilitate publică și alte restricții instituite prin noul Plan Urbanistic General se vor aplica imediat.

Atr. 30: Etapizarea dezvoltării conform P.U.G. aprobat

- (1) Datorită importanței deosebite din punct de vedere economic a localității Florești, prezentul Plan Urbanistic General prevede pentru acesta o dezvoltare treptată, respectând 2 etape majore: Etapa 1 și Etapa 2.
- (2) Etapa 1 se desfășoară pe o perioadă de 4 ani, începând cu ziua aprobării prezentului Plan Urbanistic General(PUG) prin HCL PrimăriaComunei Florești. Sunt cuprinse zonele preponderent construite și cu un caracter definit, unde infrastructura este la momentul actual dezvoltată sau există în proximitatea imediată de maxim 150m. Pentru terenurile incluse în prima etapă se vor putea solicita și obține autorizații/avize atât în Etapa 1, cât și în Etapa 2, respectând prevederile actualului Regulament Local de Urbanism.
- (3) Etapa 2 se desfășoară pe o perioadă de 6 ani, începând a doua zi după finalizarea Etapei 1. Sunt cuprinse zonele care nu sunt construite și care nu au un caracter clar definit, dar se află în vecinătatea imediată a zonelor din etapa anterioară, și necesită extinderea infrastructurii pe distanțe mai mari de 150m.
Terenurile cuprinse în a doua etapă au interdicție temporară de construire pe toată perioada Etapei 1, putând fi solicitate și obținute autorizații/avize doar pe durata desfășurării Etapei 2, respectând prevederile actualului Regulament Local de Urbanism.
- (4) Zonele incluse in Etapa 2 pot beneficia în anumite condiții de încadrarea în Etapa 1, dacă se îndeplinesc simultan următoarele:
 - Beneficiarul se obligă să dezvolte infrastructura(rețele edilitare și drumuri), asumându-și integral costurile acestora, anterior obținerii Autorizației de contruire pentru construcții;
 - Se va elabora un Plan Urbanistic Zonal, care va reglementa o suprafață de minim 5000 m² ; prin excepție, Comisia Tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism a Consiliului Județean Cluj poate dispune derogări de la suprafața minimă de studiu, în faza de studiu de oportunitate a P.U.Z.;
 - Aprobarea Planului Urbanistic Zonal prin care se va reglementa zona și se va propune încadrarea în altă etapă se va face în mod obligatoriu cu Avizul CTATU – Consiliul Județean Cluj, pentru a se asigura încadrarea în obiectivele Strategiei de dezvoltare la nivel de județ.
- (5) Zonele introduse în intravilan prin documentații de urbanism de tip PUZ vor fi încadrate în mod automat în etapa predominantă din vecinătatea zonei studiate, cu aprobarea CTATU – Consiliul Județean Cluj.

- (6) Pentru zonele care nu se află încadrate în niciuna din Etapele 1 și 2 nu se aplică prevederile prezentei etapizări, și se vor putea solicita și obține autorizații/avize în orice moment ulterior aprobării PUG prin HCL Primăria Comunei Florești, respectând prevederile actualului Regulament Local de Urbanism.

PARTEA III: PRESCRIPTII LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE, SUBZONELOR FUNCȚIONALE. UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Articolul 31: Reglementări pentru intravilanul comunei Florești

(1) Planul Urbanistic General al comunei Florești stabilește următoarele reglementări, la nivelul zonelor funcționale, a subzonelor funcționale și a unităților teritoriale de referință:

• Zone și subzone funcționale

Terenurile din intravilanul localităților comunei Florești cuprind următoarele zone și subzone funcționale:

Zona instituții și servicii de interes public

ZCIR	Zona centrală, instituții și servicii de interes public, zonă mixtă cu construcții existente
ZCIR1	Zona centrală propusă, instituții și servicii de interes public, zonă mixtă cu construcții existente, cu P.U.Z.
IP	Instituții publice
II	Instituții de învățământ
ICM	Instituții de cult, mănăstiri
CS	Instituții, dotări culturale
CSH	Dotări agrement- sport, parcuri, spații verzi, HORECA, cu P.U.Z. / P.O.T.max.=35%
CSHc	Dotări agrement- sport, parcuri, spații verzi, Composesorat, cu P.U.Z.
CSi	Dotări învățământ-treier, sport, spații verzi
SU	Spital regional clinic de urgență
SAC	Servicii - Adăpost câini

Zona de locuit și funcțiuni complementare

L1	Locuințe + comerț /servicii S+Ds+P+4E+R / P.O.T.max.=35%
-----------	---

L2	Locuințe existente +funcțiuni complementare S+Ds+P+1/3E+R
L3	Zonă rezidențială+dotări S+Ds+P+2E+R(M)
LV1	Locuințe +comerț /servicii, centru de convergență S+Ds+P+7E+R
LV2	Locuințe +comerț /servicii, front continuu sau discontinuu, retras la 26,0m față de ax Str. Avram Iancu S+Ds+P+5E+R cu P.U.Z.
LV3	Locuințe +comerț /servicii S+Ds+P+3-4E+R / P.O.T.max.=30%
LV4	Locuințe +comerț /servicii S+Ds+P+4E
LV6	Locuințe +comerț /servicii S+Ds+P+1E+R / P.O.T.max.=25%
LV6u	Locuințe +dotări de proximitate S+Ds+P+1E+R / P.O.T.max.=38,46%
LV6uv	Locuințe existente intervenții cu Aviz NATURA 2000
UL1	Locuințe unifamiliale, dotări de agrement de proximitate, , pensiuni S+Ds+P+1E(M) P.O.T.max.=15 – 25%
LP	Locuințe existente în pădure

Zone mixte

M2	Zonă mixtă servicii- comerț și locuințe S+Ds+P+nE+R / P.O.T.max.=40%, cu P.U.Z.
M3	Zonă mixtă servicii, comerț, agrement, spații verzi și locuințe S+Ds+P+1E+(M) / P.O.T.max.=40%, cu P.U.Z. / P.O.T.max.=40%, cu P.U.Z.
IS	Zonă mixtă, servicii, comerț și depozitare, industrii nepoluante cu P.U.Z., / P.O.T.=40-60%,
IS1	Zonă mixtă, industrie și servicii existente, industrii nepoluante cu P.U.Z., / P.O.T.=40-60%,

Reconversie funcțională

RM2	Reconversie funcțională, activități nepoluante, locuințe cu servicii și birouri, S+Ds+P+4-6E+R, cu P.U.Z./ P.O.T.max.=40%
------------	---

Spații verzi

SV	Spații verzi, plantații, amenajări peisagistice cu P.U.Z.
SVA	Spații verzi, terenuri agricole, refuncționalizare prin P.U.Z.
SA	Culuare verzi- albastre

Teren cu destinație specială

TDS1	Unitatea militară 01463
TDS3	Poligonul2 Valea Gârbăului, Florești
DS I	MAI - Fostul Sediul al Postului de Poliție Comunal
DS II	MAI - Imobil Str. Avram Iancu nr. 374

Gospodărie comunală

GC	Gospodărie comunală
GC1	Cimitir existent- intervenții conform Regulament
GC2	Cimitir propus- cu P.U.Z.

Căi de comunicație

Cc	Căi de comunicație, drumuri
-----------	-----------------------------

Zone ocupate de ape

A	Zonă ocupată de ape - zonă protejată;
----------	---------------------------------------

MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

TDA	12.1.	Terenuri cu destinație agricolă:
TDF	12.2.	Terenuri cu destinație forestieră
TDH	12.3.	Terenuri aflate permanent sub ape
TDS	12.4.	Terenuri cu destinație specială
DR	12.5	Drumuri rutiere

STRUCTURA CONȚINUTULUI REGULAMENTULUI

Fiecare dintre subzonele și unitățile de referință fac obiectul unor prevederi organizate conform următoarei conținut:

SECȚIUNEA I : CARACTERUL ZONEI

ART.1. Conditionări generale

ART.2. Servituți

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.3. Utilizări permise

ART.4. Utilizări permise cu conditionări

ART.5. Utilizări interzise

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ART.6. Caracteristici ale parcelelor

ART.7. Amplasarea clădirilor față de aliniament

ART.8. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

ART.9. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

ART.10. Condiții de acces și circulații

ART.11. Stationarea autovehiculelor

ART.12. Înălțimea maximă a clădirilor

ART.13. Aspectul exterior al clădirilor

ART.14. Condiții de echipare edilitară

ART.15. Spații verzi

ART. 16. Împrejurimi

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZAREA TERENULUI

ART.17. Procentul maxim de ocupare a terenurilor (P.O.T.)

ART.18. Procentul maxim de utilizare a terenurilor (C.U.T.)

PREVEDERILE REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE / SUBZONE FUNCTIONALE . / UTR

4.1.

ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES PUBLIC

Zona instituții și servicii de interes public cuprinde instituțiile și serviciile publice cu toate dotările existente și propuse din localitățile componente ale comunei Florești.

- Zona centrală, instituții și servicii de interes public, zonă mixtă cu construcții existente (**ZCIR**);
- Zona centrală propusă, instituții și servicii de interes public, zonă mixtă cu construcții existente (**ZCIR1**);
- Instituții publice (**IP**);
- Instituții de învățământ (**II**);
- Instituții de cult, mănăstiri (**ICM**);

- Instituții, dotări culturale (**CS**);
- Dotări agrement-sport, parcuri, spații verzi, HORECA (**CSh**);
- Dotări agrement-sport, parcuri, spații verzi, Composesorat(**CShc**);
- Dotări învățământ, agrement, sport, spații verzi (**CSi**);
- Spital Regional Clinic de Urgență (**SU**)

ZCIR

Zona centrală, instituții și servicii de interes public, zonă mixtă cu construcții existente

SECȚIUNEA I : CARACTERUL ZONEI

Zona Centrală are ca ax principal Str. Avram Iancu (DN1 -E60), este delimitată la est de Str. Cardinal Iuliu Hossu, la sud de Cimitirul existent (UTR – GC1), la vest de intersecția Str. Cuza Vodă cu Str. Avram Iancu, la nord de Str. Gheorghe Doja și Str. Horea.

Zona se remarcă printr-o structură funcțională complexă caracterizată de mixajul între diversitatea de activități de interes general: sediul Primăriei Comunei Florești, Școala Generală „Gheorghe Șincai” și Școala Generală „Gheorghe Șincai” clasele I – IV, Grădinița centrală, Biserica Romano – Catolică „Toți Sfinții” – înscrisă în Lista Monumentelor Istorice, sediul Parohiei Romano – Catolice, Biserica Greco – Catolică „Sf. Nicolae”, Poșta Română, sedii de asociații și fundații, spații comerciale și servicii, locuințe existente cu regim redus de înălțime .

Parcelarul e în general neuniform, regăsindu-se și locuințe situate pe parcele cu fronturi înguste spre stradă și adâncimi variabile, ocupate de clădiri aparținând tipologiei tradiționale, în formă de „I” sau „L”, dar și parcele cu deschideri importante spre spațiul public. Organizarea urbanistică e de tip liniar, cu imobile situate în aliniament. Structura urbană relevă un grad ridicat de diferențiere, rezultat al evoluției istorice.

ART.1. Condiționări generale

Pentru reglementarea detaliată a ZC - Zona Centrală se va elabora PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) și RLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

Teritoriul de studiu al PUZCP este ZC - Zona Centrală - delimitată la est de Str. Cardinal Iuliu Hossu, la sud de Cimitirul existent (UTR – GC1), la vest de intersecția Str. Cuza Vodă cu Str. Avram Iancu, la nord de Str. Gheorghe Doja și Str. Horea.

Se admite elaborarea etapizată a PUZCP, caz în care teritoriul minim abordat va fi determinat prin consultarea Primăriei Comunei Florești. Tema de proiectare pentru elaborarea și aprobarea PUZCP și a autorizării lucrărilor de construire / desființare se va face pe baza prezentului Regulament, după caz - cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Cluj.

Intervențiile asupra imobilelor, lotizărilor și a spațiului public din zone de protecție se vor efectua cu avizul prealabil al DJC Cluj.

Intervențiile asupra spațiilor publice: plantări de arbori, amplasare de mobilier urban, placări și pavaje, iluminat, etc se vor realiza pe baza de proiect cu aviz prealabil al DJC Cluj.

Intervențiile asupra clădirilor existente vor respecta imaginea inițială a acestora. Se interzice înlăturarea decorațiilor existente pe fațade (interioare și exterioare), păstrarea acolo unde este posibil a golurilor și tâmplăriilor originale. Modificări la aceste elemente sunt permise pe baza unui proiect cu aviz prealabil al DJC Cluj.

În cazul în care construcțiile au fost deja alterate prin extinderi, finisaje incompatibile cu zona de protecție, orice intervenție asupra acestora se va realiza prin revenirea la aspectul original al imobilului respectiv.

Reabilitarea fațadelor se va face cu materiale și culori tradiționale, evitându-se culorile stridente (ex , roșu, roz, portocaliu), a placărilor netradiționale (ex. Placări cu polistiren, cu piatră artificială, gresie și faianță, tencuieli mozaicate sau care nu permit circulația vaporilor), a ancadramentelor și decorațiilor din polistiren , a materialelor pentru învelitoare din azbociment, din beton, tablă ondulată) a tâmplăriilor din PVC, policarbonat, inox .

Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin PUZCP aprobat conform legii.

Clădirile din interiorul zonei au fost clasificate în trei categorii:

- 1 - clădiri monument istoric, clasate ca atare în Lista Monumentelor Istorice republicată în anul 2010 – intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific
- 2 - clădiri cu valoare artistică ambientală – pentru această categorie e interzisă desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice

3 - clădiri neutre pentru care e acceptabilă restructurarea totală sau parțială Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros.

Orice lucrare / intervenție vizând fondul construit sau amenajat din interiorul zonei protejate va fi supusă autorizării, cu excepția aceleia de rezugrăvire a fațadelor în aceeași culoare și cu același material, fără modificarea / afectarea modenaturii acestora.

Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitări - înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiri și zugrăviri parțiale etc.

Autorizarea lucrărilor de extindere/mansardare a corpurilor de clădire este admisibilă doar în situația în care starea structurii de rezistență și a finisajelor, a nivelului de întreținere a acestora sunt conforme legislației în vigoare – Codul Civil, Ordonanța nr. 21/2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale, Legea 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor. În caz contrar, autorizarea lucrărilor mai sus menționate este condiționată de reabilitarea, în prealabil sau concomitent cu acestea, a imobilului. Reabilitarea va include cel puțin lucrările necesare privind structura de rezistență, fațadele (atice și cornișe, modenatură, tencuieli, zugrăveli, tâmplărie, sistem de evacuare a apelor pluviale), spațiile comune (ganguri, case de scară, cursive, curți etc).

Reciclarea parțială sau totală a fondului construit poate viza numai parcelele cu clădiri neutre, ce se vor evidenția în PUZ -ZP.

Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul de zonă centrală și vor fi supuse autorizării.. Există clădiri care prin conformația lor nu pot primi firme pe fațadele principale. Se acceptă publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore).

ART.2. Servituți

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG. Prin PUZCP se vor stabili locații concrete pentru obiectivele de utilitate publică și servituțile de utilitate publică aferente, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame, lucrări de consolidare.

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu protejat. Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Structura funcțională mixtă include locuire colectivă, funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), de cult, culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de loisir public, servicii, de turism etc.

Locuirea va ocupa 30 - 70% din suprafața construită desfășurată totală (raportul optim între locuire și celelalte activități ar fi de 1:1).

Parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.

ART.3. Utilizări permise

- Imobile cu funcțiune mixtă cuprinzând:

(a) activități de interes și cu acces public (administrative, administrarea afacerilor, servicii financiarbancare, comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică, servicii de tip terțiar, servicii aferente locuirii, culturale, de asistență medicală ambulatorie - cabinete pentru medici de familie, medici specialiști, medici stomatologi – cu suprafața de maximum 150 mp/unitate), dispuse la parter și eventual subsol, respectiv la parter și eventual subsol și primul etaj în cazul clădirilor cu mai mult de două nivele supraterane. Acestea vor ocupa în mod obligatoriu, la parter, întregul front disponibil spre spațiul public, cu excepția accesului în imobil / pe parcelă.

(b) locuințe semicolective la nivelele superioare și eventual la parter, cu excepția frontului spre spațiul public. Locuințele vor ocupa minimum 30% din suprafața utilă totală. În cazul prezenței locuirii, curțile imobilelor vor fi închise accesului nerezidenților, celelalte activități vor fi accesibile doar din spațiul public.

- Imobile monofuncționale :

- (a) instituții publice și de interes public (administrative - publice, culturale, de învățământ etc)
- (b) administrative (sedii de firmă, administrarea afacerilor, servicii financiarbancare etc)
- (c) comerț, turistice (hoteluri, vile turistice etc).

ART.4. Utilizări permise cu condiționări

- Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public. Diferența de nivel între stradă și intrare va fi de maximum o treaptă. Eventuale diferențe de nivel până la cota parterului pot fi preluate doar în interior. Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o fațadă nu e garantată, fiind determinată de configurația și arhitectura clădirii. Pentru activități cu acces public limitat (birouri etc) se admite accesul din gang sau, dacă locuirea nu e prezentă pe parcelă, din curtea imobilului.
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor și să nu genereze disconfort vizual (Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor).
- Garaje publice sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
 - (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
 - (b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu trafic redus și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul auto și pietonal
- Garaje private pe parcelele curente cu următoarele condiții:
 - (a) să fie înglobate în corpurile de clădire
 - (b) să nu aibă acces direct din spațiul public

- Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari / ocupanți, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp
- (c) să implice maximum 5 persoane
- (d) să aibă acces public limitat (ocazional)
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- (f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

ART.5. Utilizări interzise

- Clădiri monofuncționale destinate comerțului en gros și en detail.
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare, identificate ca atare prin PUZCP.
- Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- Garaje în clădiri provizorii, independente amplasate în interiorul parcelelor.
- Orice tip de construcții provizorii, cu excepția ediculelor parte a amenajării peisagere a curților.
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.
- Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
- Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- unități de producție industrială / depozite / comerț en-gros;
- adăposturi pentru animale;
- pe terenurile care se vor rezerva pentru obiective de utilitate publică, se instituie interdicție de construire pentru orice alte obiective; - construcții provizorii de orice natură;

Se interzic intervențiile care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitări – înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuii și zugrăviri parțiale etc.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi, etc).

Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul istoric al acestuia și vor fi supuse – după caz - spre avizare Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice și autorizării.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ART.6. Caracteristici ale parcelor

Se interzic operațiunile de modificare a parcelarului istoric (unificare sau divizare a parcelor), cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă țesutului urban. În toate cazurile se va lua în considerare parcela în înțeles urban, indiferent de forma în care proprietatea asupra acesteia e divizată între deținători.

ART.7. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Pe Str. Avram Iancu clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală. Prin excepție, în situațiile în care frontul deschis constituie o specificitate locală, se va conserva acest mod de construire. Asemenea situații vor fi reglementate prin PUZCP. Până la realizarea acestuia, aceste cazuri se vor reglementa prin PUD ce vor avea la bază un studiu istoric dezvoltat pe o suprafață relevantă.

ART.8. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare, identificate ca atare prin PUD. Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelor, pe o adâncime de maximum 15 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime de-a lungul uneia din laturi, după tipologia tradițională în formă de «L», cu condiția ca pe parcela învecinată să existe de asemenea un calcan. În situațiile în care lățimea frontului la stradă și contextul o permit, se admite dezvoltarea în adâncime de-a lungul ambelor laturi, aplicându-se tipologii precum « U », « C », « T », « O » etc. Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi conformate conform normelor specifice. Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucției / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fața celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta și cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,50 m. În plus, în dreptul calcanelor sau a curților de lumină învecinate se pot amplasa curți de lumină cu lungimea de minimum 3,5 m și adâncimea de minimum 2 m, dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală.

ART.9. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

În cazul curților interioare neadiacente limitelor laterale de proprietate, închise pe trei sau patru laturi, între fațadele interioare paralele se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate). În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura aceeași relație.

ART.10. Condiții de acces și circulații

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesele actuale. Accesul carosabil pe parcelă nu e obligatoriu în condițiile în care normele de securitate la incendiu nu o impugn.

Pentru clădirile noi se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

ART.11. Staționarea autovehiculelor

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament, cu aplicarea unei diminuări cu 50% pentru toate tipurile de activități admise, cu excepția locuirii. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte. Pentru parcelele integral restructurate (demolarea completă a clădirilor existente și construcția unora noi), în cadrul acestora se va realiza în mod obligatoriu numărul de garaje necesar. Pentru parcelele parțial restructurate (schimbări de destinație, demolări parțiale, extinderi, mansardări, adăugări de noi corpuri de clădire etc), în cazul imposibilității tehnice de realizare în condiții rezonabile a numărului necesar de locuri de parcare, se va elabora un PUD prin care se va determina numărul de parcaje / garaje posibil a fi realizate în locația respectivă, funcție de accesibilitate și configurația locală. În acest caz, autorizarea intervenției va fi condiționată astfel:

(a) pentru locuințele existente ce fac obiectul restructurării / extinderii sau pentru cele nou create se vor repartiza cu prioritate garajele posibil a fi realizate pe parcelă. Diferența va putea fi compensată prin abonamente la parcarile publice, situate într-un perimetru de 100 m de la locația respectivă.

(b) pentru celelalte tipuri de activități admise e posibilă acoperirea diferenței de locuri de parcare prin realizarea și deținerea acestora în proprietate sau concesiune pe durata existenței construcției, pe o altă parcelă, situată la o distanță de maximum 250 m. Alternativ, Administrația Publică Locală poate accepta, ca o facilitate, la cererea proprietarului imobilului, o procedură de compensare financiară din partea acestuia (spre exemplu echivalentă cu

costul mediu estimat al construirii unui număr echivalent de parcaje publice în clădiri dedicate, fără dobândirea unui drept privilegiat de utilizare). Procedura va fi reglementată prin Hotărâre a Consiliului Local. Parcarea autovehiculelor se va face numai în garaje amenajate în cadrul corpurilor de clădire existente sau propuse în cadrul unui proces de restructurare. Nu se admite staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor.

ART.12. Înălțimea maximă a clădirilor

Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la $H_{max} = 16,5$ m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

- (a) regimul de înălțime va fi $(1-3S)+P+2+M$; $(1-3S)+P+2+1R$.
- (b) Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.
- (c) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul din aliniament are un regim de înălțime diferit.

Derogări de la prevederile privind regimul de înălțime se pot face numai dacă acestea se impun prin corelarea cu prescripțiile P.U.Z. ce se vor elabora pentru fronturile Str. Avram Iancu (UTR = LV2/4).

- (d). cvartalul istoric din jurul Bisericii Romano – Catolice va avea regimul maxim de înălțime $P+M$.

ART.13. Aspectul exterior al clădirilor

-Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

-Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Clădiri noi

Arhitectura acestora va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, implicând locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice orașului istoric. Acoperișurile vor avea șarpante cu forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce se vor încadra între 35° și 60° funcție de contextul local.

Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă. Elementele în relief ale fațadelor (bow window-uri, balcoane etc) se vor integra formal în tipologiile existente.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică, în mod excepțional tablă lisă fălțuită de culoare gri pentru acoperișe, tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră de calcar sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale.

Pentru tâmplării (uși și ferestre) se va folosi exclusiv lemnul, cu excepția celor aparținând spațiilor comerciale de la parter, pentru care sunt acceptabile formule moderne, high tech – sticlă, oțel etc.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

Clădiri existente

Intervențiile asupra acestora se vor realiza numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii. Se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale.

În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă. Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale.

Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formule moderne, high tech – sticlă, oțel etc. Învelișurile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală. În situațiile în care învelișul este din tablă fâltuită și structura șarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fâltuită de zinc, de cupru sau de culoare gri. Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau de cupru în manieră tradițională.

În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

Se vor aplica reglementările anterioare. Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.

Publicitatea comercială poate fi admisă, ea realizându-se chiar pe schelele de pe fațadele clădirilor în lucru. Se admite publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore).

ART.14. Condiții de echipare edilitară

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

ART.15. Spații verzi

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 15% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general dale de piatră de tip permeabil).

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

ART. 16. Împrejmuiri

Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită

REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef și al Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

Piețele / piațele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.

Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu protejat.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZAREA TERENULUI

ART.17. Procentul maxim de ocupare a terenurilor (P.O.T.)

Pentru parcelele comune: POT maxim – prin P.U..Z.

Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante): POT maxim - prin P.U..Z.

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: POT maxim = - prin P.U..Z. Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

Cvartalul istoric din jurul Bisericii Romano – Catolice va avea P.O.T.max = 30%.

ART.18 Procentul maxim de utilizare a terenurilor (C.U.T.)

Locuințe, alte utilizări admise: CUT maxim = 0,9

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private: CUT max = 0,5.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul

ZCIR*

Subzona centrală – cvartalul istoric din jurul bisericii Romano – Catolice

SECȚIUNEA I : CARACTERUL ZONEI

Subzona Centrală - cvartalul istoric din jurul bisericii Romano – Catolice - este definit de limitele cadastrale ale loturilor cu fronturile strdiale la: str. Andrei Mureșanu de la intrecția cu Alea Gheorghe Doja la nr. 191, sensul giratoriu dintre str. Avram Iancu și str. Eroilor, respectiv str. Eroilor, nr. 1, str. Avram Iancu nr.166 până la nr. 208, terenurile aferente Școlii Gimnaziale Gheorghe Șincai și imobilul de locuințe colective str. Andrei Mureșanu nr. 16.

Parcelarul e în general neuniform, regăsindu-se și locuințe situate pe parcele cu fronturi înguste spre stradă și adâncimi variabile, ocupate de clădiri aparținând tipologiei tradiționale, în formă de „I” sau „L”, dar și parcele cu deschideri importante spre spațiul public. Organizarea urbanistică e de tip liniar, cu imobile situate în aliniament. Structura urbană relevă un grad ridicat de diferențiere, rezultat al evoluției istorice.

ART.1. Condiționări generale

Pentru reglementarea detaliată a **ZCIR*** se va elabora PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) și RLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

Intervențiile asupra imobilelor, lotizărilor și a spațiului public din zone de protecție se vor efectua cu avizul prealabil al DJC Cluj.

Intervențiile asupra spațiilor publice: plantări de arbori, amplasare de mobilier urban, plăcări și pavaje, iluminat, etc se vor realiza pe baza de proiect cu aviz prealabil al DJC Cluj.

Intervențiile asupra clădirilor existente vor respecta imaginea inițială a acestora. Se interzice înlăturarea decorațiilor existente pe fațade (interioare și exterioare), păstrarea acolo unde este posibil a golurilor și tâmplăriilor originale. Modificări la aceste elemente sunt permise pe baza unui proiect cu aviz prealabil al DJC Cluj.

În cazul în care construcțiile au fost deja alterate prin extinderi, finisaje incompatibile cu zona de protecție, orice intervenție asupra acestora se va realiza prin revenirea la aspectul original al imobilului respectiv.

Reabilitarea fațadelor se va face cu materiale și culori tradiționale, evitându-se culorile stridente (ex , roșu, roz, portocaliu), a plăcilor netradiționale (ex. Plăci cu polistiren, cu piatră artificială, gresie și faianță, tencuieli mozaicate sau care nu permit circulația vaporilor), a ancadramentelor și decorațiilor din polistiren , a materialelor pentru învelitoare din azbociment, din beton, tablă ondulată) a tâmplărilor din PVC, policarbonat, inox .

Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament.

Clădirile din interiorul zonei au fost clasificate în trei categorii:

1 - clădiri monument istoric, clasate ca atare în Lista Monumentelor Istorice republicată în anul 2010 – intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific (Biserica Romano – Catolică);

2 – clădiri propuse spre clasare (str. Avram Iancu nr.212 și 337);

3 - clădiri cu valoare arhitecturală (Biserica ortodoxă Sf. Dumitru, Str. Avram Iancu nr.58 și 297);

4.- clădiri cu valoare ambientală:

nr. crt.	Denumire	Localitate	Adresă	Datare	Valoare culturală
7.	Clădire	Florești	str. Cuza Vodă, nr. 13	1834	valoare ambientală
8.	Clădire	Florești	str Avram Iancu nr. 19	-	valoare ambientală
9.	Clădire	Florești	str Avram Iancu nr. 31	-	valoare ambientală
10.	Clădire	Florești	str Avram Iancu nr. 37	-	valoare ambientală
11.	Clădire	Florești	str Avram Iancu nr. 97	-	valoare ambientală
12.	Clădire	Florești	str. Cuza Vodă, nr. 120	-	valoare ambientală
13.	Clădire	Florești	str Avram Iancu nr. 124	-	valoare ambientală
14.	Clădire	Florești	str Avram Iancu nr. 181	-	valoare ambientală
15.	Clădire	Florești	str Avram Iancu nr. 228	-	valoare ambientală
16.	Clădire	Florești	str Avram Iancu nr. 331	-	valoare ambientală
17.	Clădire	Florești	str. Cuza Vodă, nr. 334	-	valoare ambientală
18.	Clădire	Florești	str Cloșca nr. 31	-	valoare ambientală
19.	Clădire	Florești	str Cloșca nr. 37	-	valoare ambientală
20.	Clădire	Florești	str Cloșca nr. 47	-	valoare ambientală

Orice lucrare / intervenție vizând fondul construit sau amenajat din interiorul zonei protejate va fi supusă autorizării, cu excepția aceleia de rezugrăvire a fațadelor în aceeași culoare și cu același material, fără modificarea / afectarea modenaturii acestora.

Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitări - înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuii și zugrăviri parțiale etc.

Reciclarea parțială sau totală a fondului construit poate viza numai parcelele cu clădiri neutre, ce se vor evidenția în PUZ -ZP.

Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul de zonă centrală și vor fi supuse autorizării.

ART.2. Servituți

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG. Prin PUZCP se vor stabili locații concrete pentru obiectivele de utilitate publică și servituțile de utilitate publică aferente, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu, lucrări de consolidare.

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu protejat. Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Structura funcțională mixtă include locuire colectivă, funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), de cult, culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de loisir public, servicii, de turism etc.

Se recomandă ca parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.

ART.3. Utilizări permise

- Imobile cu funcțiune mixtă cuprinzând:

(c) activități de interes și cu acces public (administrative, administrarea afacerilor, servicii financiarbancare, comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică, servicii de tip terțiar, servicii aferente locuirii, culturale, de asistență medicală ambulatorie - cabinete pentru medici de familie, medici specialiști, medici stomatologi – cu suprafața de maximum 150 mp/unitate), dispuse la parter și eventual subsol, respectiv la parter și eventual subsol și primul etaj în cazul clădirilor cu mai mult de două nivele supraterane. Acestea vor ocupa în mod obligatoriu, la parter, întregul front disponibil spre spațiul public, cu excepția accesului în imobil / pe parcelă.

(d) Se păstrează funcțiunea de locuire (locuințe existente);

- *Imobile monofuncționale* :

(d) instituții publice și de interes public (administrative - publice, culturale, de învățământ etc)

(e) administrative (sedii de firmă, administrarea afacerilor, servicii financiarbancare etc)

(f) comerț, turistice (hoteluri, vile turistice etc).

ART.4. Utilizări permise cu condiționări

(g) Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public. Diferența de nivel între stradă și intrare va fi de maximum o treaptă. Eventuale diferențe de nivel până la cota parterului pot fi preluate doar în interior. Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o fațadă nu e garantată, fiind determinată de configurația și arhitectura clădirii. Pentru activități cu acces public limitat (birouri etc) se admite accesul din gang sau, dacă locuirea nu e prezentă pe parcelă, din curtea imobilului.

(h) Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

(i) - Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor și să nu genereze disconfort vizual (Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor).

- Garaje publice sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

(c) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)

(d) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu trafic redus și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul auto și pietonal

- Garaje private pe parcelele curente cu următoarele condiții:

(c) să fie înglobate în corpurile de clădire;

(d) să nu aibă acces direct din spațiul public

- Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari / ocupanți, cu următoarele condiții:

(g) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire

(h) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp

(i) să implice maximum 5 persoane

- (j) să aibă acces public limitat (ocazional)
- (k) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- (l) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

ART.5. Utilizări interzise

- Clădiri monofuncționale destinate comerțului en gros și en detail.
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare, identificate ca atare prin PUZCP.
- Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- Garaje în clădiri provizorii, independente amplasate în interiorul parcelelor.
- Orice tip de construcții provizorii, cu excepția ediculelor parte a amenajării peisagere a curților.
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
- Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- unități de producție industrială / depozite / comerț en-gros;
- adăposturi pentru animale;
 - pe terenurile care se vor rezerva pentru obiective de utilitate publică, se instituie interdicție de construire pentru orice alte obiective;
 - construcții provizorii de orice natură;

Se interzic intervențiile care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitări – înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiri și zugrăviri parțiale etc.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi, etc).

Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul istoric al acestuia și vor fi supuse spre avizare Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice și autorizării.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ART.6. Caracteristici ale parcelelor

Se interzic operațiunile de modificare a parcellarului istoric (unificare sau divizare a parcelelor), cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă țesutului urban. În toate cazurile se va lua în considerare parcela în înțeles urban, indiferent de forma în care proprietatea asupra acesteia e divizată între deținători.

ART.7. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Pe Str. Avram Iancu clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală. Prin excepție, în situațiile în care frontul deschis constituie o specificitate locală, se va conserva acest mod de construire. Asemenea situații vor fi reglementate prin PUZCP. Până la realizarea acestuia, aceste cazuri se vor reglementa prin PUD ce vor avea la bază un studiu istoric dezvoltat pe o suprafață relevantă.

ART.8. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare, identificate ca atare prin PUD. Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 15 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime de-a lungul uneia din laturi, după tipologia tradițională în formă de «L», cu condiția ca pe parcela învecinată să existe de asemenea un calcan. În situațiile în care lățimea frontului la stradă și contextul o permit, se admite dezvoltarea în adâncime de-a lungul ambelor laturi, aplicându-se tipologii precum « U », « C », « T », « O » etc. Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi conformate conform normelor specifice. Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucției / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fața celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta și cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,50 m. În plus, în dreptul calcanelor sau a curților de lumină învecinate se pot amplasa curți de lumină cu lungimea de minimum 3,5 m și adâncimea de minimum 2 m, dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală.

ART.9. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

În cazul curților interioare neadiacente limitelor laterale de proprietate, închise pe trei sau patru laturi, între fațadele interioare paralele se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate). În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura aceeași relație.

ART.10. Condiții de acces și circulații

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesele actuale. Accesul carosabil pe parcelă nu e obligatoriu în condițiile în care normele de securitate la incendiu nu o impugn.

Pentru clădirile noi se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

ART.11. Staționarea autovehiculelor

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament, cu aplicarea unei diminuări cu 50% pentru toate tipurile de activități admise, cu excepția locuirii. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte. Pentru parcelele integral restructurate (demolarea completă a clădirilor existente și construcția unor noi), în cadrul acestora se va realiza în mod obligatoriu numărul de garaje necesar. Pentru parcelele parțial restructurate (schimbări de destinație, demolări parțiale, extinderi, mansardări, adiționare de noi corpuri de clădire etc), în cazul imposibilității tehnice de realizare în condiții rezonabile a numărului necesar de locuri de parcare, se va elabora un PUD prin care se va determina numărul de parcaje / garaje posibil a fi realizate în locația respectivă, funcție de accesibilitate și configurația locală. În acest caz, autorizarea intervenției va fi condiționată astfel:

(c) pentru locuințele existente ce fac obiectul restructurării / extinderii sau pentru cele nou create se vor repartiza cu prioritate garajele posibil a fi realizate pe parcelă. Diferența va putea fi compensată prin abonamente la parcarile publice, situate într-un perimetru de 100 m de la locația respectivă.

(d) pentru celelalte tipuri de activități admise e posibilă acoperirea diferenței de locuri de parcare prin realizarea și deținerea acestora în proprietate sau concesiune pe durata existenței construcției, pe o altă parcelă, situată la o distanță de maximum 250 m. Alternativ, Administrația Publică Locală poate accepta, ca o facilitate, la cererea proprietarului imobilului, o procedură de compensare financiară din partea acestuia (spre exemplu echivalentă cu costul mediu estimat al construirii unui număr echivalent de parcaje publice în clădiri dedicate, fără dobândirea unui drept privilegiat de utilizare). Procedura va fi reglementată prin Hotărâre a Consiliului Local. Parcarea autovehiculelor se va face numai în garaje amenajate în cadrul corpurilor de clădire existente sau propuse în cadrul unui proces de restructurare.

ART.12. Înălțimea maximă a clădirilor

Cvartalul istoric din jurul Bisericii Romano – Catolice va avea regimul maxim de înălțime Ds+P+M.

ART.13. Aspectul exterior al clădirilor

-Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

-Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Clădiri noi

Arhitectura acestora va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, implicând locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice orașului istoric. Acoperișurile vor avea șarpante cu forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce se vor încadra între 35° și 60° funcție de contextul local.

Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș.

Raportul plin-gol al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă. Elementele în relief ale fațadelor (bow window-uri, balcoane etc) se vor integra formal în tipologiile existente.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică, în mod excepțional tablă lisă fălțuită de culoare gri pentru acoperișe, tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră de calcar sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale.

Pentru tâmplării (uși și ferestre) se va folosi exclusiv lemnul, cu excepția celor aparținând spațiilor comerciale de la parter, pentru care sunt acceptabile formule moderne, high tech – sticlă, oțel etc.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

Clădiri existente

Intervențiile asupra acestora se vor realiza numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii. Se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale.

În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă. Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale.

Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formule moderne, high tech – sticlă, oțel etc. Invelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală. În situațiile în care învelitoarea e din tablă fălțuită și structura șarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fălțuită de zinc, de cupru sau de culoare gri. Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau de cupru în manieră tradițională.

In cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

Se vor aplica reglementările anterioare. Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.

Toate intervențiile se vor justifica printr-un studiu istoric, cu avizul DJC Cluj.

Publicitatea comercială poate fi admisă, ea realizându-se chiar pe schelele de pe fațadele clădirilor în lucru. Se admite publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore).

ART.14. Condiții de echipare edilitară

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

ART.15. Spații verzi

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 15% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general dale de piatră de tip permeabil).

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

Amenajarea spațiilor verzi pe traseul canalului - Văii Sanaslăului – Ciorgăului se va realiza numai pe baza unui studiu aprofundat unitar.

ART. 16. Împrejmuiri

- Împrejmuirile istorice din aliniament se vor păstra și reabilita.
- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor fi realizate din grilaj metallic sau sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții. Porțile se vor deschide spre interiorul parcelei.
- Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii;
- Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelor vor fi după caz de tip opac sau transparent, cu înălțimea maximă de 2,20 m.

REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef și al Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

Piețele / piațetele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.

Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu protejat.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZAREA TERENULUI

ART.17. Procentul maxim de ocupare a terenurilor (P.O.T.)

Cvartalul istoric din jurul Bisericii Romano – Catolice va avea:

P.O.T.max = 30%.

ART.18 Procentul maxim de utilizare a terenurilor (C.U.T.)

Locuințe, alte utilizări admise: CUT maxim = 0,9

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:

CUT max = 0,5.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul.

ZCIR1, ZCrs1, ZCrs2, ZCrs3

Zone centrale de rang secund - propuse, instituții și servicii de interes public, zonă mixtă cu construcții existente

SECȚIUNEA I : CARACTERUL ZONEI

ZCIR1	delimitată la V. de Str. Eroilor, la N.și E de Str. Cetății; se va amplasa pe terenul expropriat pentru organizarea de șantier pentru Metrou, ulterior eliberării amplasamentului și preluării parcelei în domeniul public al Comunei Florești.
ZCrs1	Dealul de Jos
ZCrs2	Pârâul Feneș - zona industrială
ZCrs3	VIVI – str. Avram Iancu

ART.1. Condiționări generale

Pentru reglementarea detaliată a noii zone centrale - se va elabora PUZ.

Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul de zonă centrală și vor fi supuse autorizării.

ART.2. Servituți

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG. Prin PUZ se vor stabili locații concrete pentru obiectivele de utilitate publică și servituțile de utilitate publică aferente, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu protejat. Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Structura funcțională mixtă include locuire colectivă, funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), de cult, culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de loisir public, servicii, de turism etc.

Locuirea va ocupa 30% din suprafața construită desfășurată totală. Parterele spre principalele spații publice vor avea funcțiuni de interes pentru public.

ART.3. Utilizări permise

- *Imobile cu funcțiune mixtă cuprinzând:*

- (a) activități de interes și cu acces public (administrative, administrarea afacerilor, servicii financiarbancare, comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică, servicii de tip terțiar, servicii aferente locuirii, culturale, de asistență medicală ambulatorie - cabinete pentru medici de familie, medici specialiști, medici stomatologi – cu suprafața de maximum 150 mp/unitate), dispuse la parter și eventual subsol, respectiv la parter și eventual subsol și primul etaj în cazul clădirilor cu mai mult de două nivele supraterane. Acestea vor ocupa în mod obligatoriu, la parter, întregul front disponibil spre spațiul public, cu excepția accesului în imobil / pe parcelă.
- (b) locuințe semicolective la nivelele superioare. Locuințele vor ocupa minimum 30% din suprafața construită desfășurată totală. În cazul prezenței locuirii, curțile imobilelor vor fi închise accesului nerezidenților, celelalte activități vor fi accesibile doar din spațiul public. -
- Imobile monofuncționale :*
- (a) instituții publice și de interes public (administrative - publice, culturale, de învățământ etc)
- (b) administrative (sedii de firmă, administrarea afacerilor, servicii financiarbancare etc)
- (c) comerț, turistice (hoteluri, vile turistice etc).

ART.4. Utilizări permise cu condiționări

- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor și să nu genereze disconfort vizual (Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor).
- Garaje publice sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
 - (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
 - (b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu trafic redus și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul auto și pietonal
- Garaje private pe parcelele curente cu următoarele condiții:
 - (a) să fie înglobate în corpurile de clădire
 - (b) să nu aibă acces direct din spațiul public

ART.5. Utilizări interzise

- Clădiri monofuncționale destinate comerțului en gros și en detail.
- Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- Garaje în clădiri provizorii, independente amplasate în interiorul parcelelor.
- Orice tip de construcții provizorii, cu excepția ediculelor parte a amenajării peisagere a spațiului public.
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- unități de producție industrială / depozite / comerț en-gros;
- adăposturi pentru animale;
- pe terenurile care se vor rezerva pentru obiective de utilitate publică, se instituie interdicție de construire pentru orice alte obiective; - construcții provizorii de orice natură;

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ART.6. Caracteristici ale parcelor

Conform P.U.Z. aprobat.

ART.7. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Conform P.U.Z. aprobat.

ART.8. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor

Conform P.U.Z. aprobat.

ART.9. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Conform P.U.Z. aprobat.

ART.10. Condiții de acces și circulații

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Pentru clădirile noi se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Se va corela soluția propusă prin P.U.Z. cu poziția stației de metrou.

ART.11. Staționarea autovehiculelor

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Regulamentului General de Urbanism / HG. 525/1996.

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

ART.12. Înălțimea maximă a clădirilor

Se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

- (a) regimul maxim de înălțime va fi $(1-3S)+P+7E+R$;
- (b) Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

ART.13. Aspectul exterior al clădirilor

-Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

-Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Clădiri noi

Arhitectura acestora va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, implicând locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Se recomandă vegetalizarea teraselor și fațadelor..

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

ART.14. Condiții de echipare edilitară

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

ART.15. Spații verzi

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 15% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general daleje de piatră de tip permeabil).

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

Se vor prevedea terase și fațade vegetalizate pentru construcțiile propuse, funcție de destinația acestora.

ART. 16. Împreimuiuri

Nu se prevăd împrejmuiuri spre spațiul public.

REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Spațiul public se va amenaja numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza o imagine urbană de calitate, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZAREA TERENULUI

ART.17. Procentul maxim de ocupare a terenurilor (P.O.T.)

POT maxim - prin P.U..Z.

Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante): POT maxim – prin P.U.Z.

ART.18 Procentul maxim de utilizare a terenurilor (C.U.T.)

CUT maxim = 2,0

Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente

SECȚIUNEA I : CARACTERUL ZONEI

Zonă a ansamblurilor independente, dedicate instituțiilor și serviciilor publice și de interes public. Prin instituție se înțelege un organ sau organizație (publică sau privată) care desfășoară activități cu caracter social, cultural, administrativ etc, cu caracter necomercial/nonprofit. Sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar și recunoscutibile ca atare în structura localității.

Clădiri dedicate, situate în și în afara zonei centrale, aparținând instituțiilor publice sau de interes public.

ART.1. Condiționări generale

-Pentru intervenții ce vizează restructurarea funcțională și / sau transformarea / completarea spațială a unui ansamblu se vor elabora un plan director (masterplan) și un PUZ cu RLU aferent. Teritoriul de studiu al PUZ este ansamblul în integralitatea sa. Tema de proiectare pentru elaborarea PUZ va fi avizată în prealabil de administrația publică locală.

-Autorizarea lucrărilor de intervenție asupra fondului construit se va face pe baza prezentului regulament. Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale ansamblului / parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului etc, se pot institui numai prin PUZ.

-Pentru orice intervenție ce vizează modificarea volumetriei unei clădiri / corp de clădire sau construirea uneia noi cu respectarea prevederilor prezentului Regulament se va elabora în prealabil un PUD ce va include întregul ansamblu / parcelă.

-Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitări etc.

-Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

Pentru amplasarea/dimensionarea obiectivelor noi se vor aplica următoarele norme:

Indicatori	Caracteristici	Propuneri / zona studiată
Cerere potențială:		Primărie de cartier
Normare:	• 3-4 angajați/1.000 locuitori	20 angajați
Raza de deservire:	• Suprafața polarizantă: localități ale unităților administrative indiferent de rang	M.UTR Florești N-E
S.min. de teren:	• 0,5m2/ locuitor(adulți)	2.500,0 mp
P.O.T. maxim:	• 75 – 80 %.	Ac = 1.875,0mp
Criterii de amplasare:	• zone centrale, usor accesibile	

2. SEDII DE BIROURI, REPREZENTANȚE		
Indicatori	Caracteristici	Propuneri / zona studiată
Cerere potențială:	• total populație activă calificată	
Normare:	• Nenormată	
Raza de deservire:	• Suprafața polarizantă: conform interesului investitorului de stat sau privat	
S.min. de teren:	• pentru zone funcționale compacte de business 1m2/loc incluzând accese și amenajări specifice.	2.500,0 mp
P.O.T. maxim:	• 85 %.	Ac = 2.125,0 mp
Criterii de amplasare:	• zone usor accesibile	

3. CLĂDIRI BANCARE		
Indicatori	Caracteristici	Propuneri / zona studiată
Cerere potențială:	• total populație • Factor de corectie: venituri populație; oraș / teritoriu (prag minim de eficiență, 50.000 locuitori).	
Normare:	• Nenormată	
Raza de deservire:	• Nenormată	
S.min. de teren:	• pentru zone funcționale compacte incluzând accese, dotări și servicii specifice : 1mp/loc • pentru construcții izolate (enclave urbane) 0,5 mp/loc.	1.250,0 mp
P.O.T. maxim:	• 80 – 90 %.	1.000,0 mp

Criterii de amplasare:	<ul style="list-style-type: none"> tratare urbanistic arhitecturală în funcție de importanța clădirii (unicat sau repetabilă); amplasare după importanța și după sistemului de unități în rețea; asigurarea acceselor și spațiilor de parcare; - echipare tehnico-edilitară completă; - asigurarea sistemului de paza și protecție. în zone cu tradiție bancară care asigură rentabilitatea afacerilor pe artere importante ale orașului.
------------------------	---

4. CLĂDIRI PENTRU ASIGURARE		
Indicatori	Caracteristici	Propuneri / zona studiată
Cerere potențială:	<ul style="list-style-type: none"> total populație Factor de corectie: venituri populație; 	
Normare:	• 0,05 m2/locuitor	Ac = 145,0mp
Raza de deservire:	• 1.000 m la nivel local, nenormat la nivel de oraș;	1 unitate
S.min. de teren:	• Prag minim de eficiență, 5.000 locuitori	
P.O.T. maxim:	• 85 – 90 %.	Ateren = 185,0 mp
Criterii de amplasare:	<ul style="list-style-type: none"> legături ușoare în teritoriu, zonă cu tradiție în domeniul financiar, grupate cu funcțiile administrative 	
	<ul style="list-style-type: none"> tratare urbanistic arhitecturală în funcție de importanța clădirii (unicat sau repetabilă); amplasare după importanța și după organizarea sistemului de unități în rețea; asigurarea acceselor și spațiilor de parcare; echipare tehnico-edilitară completă; • asigurarea sistemului de paza și protecție. 	

ART.2. Servituți

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG.

Prin PUZ se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef).

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos. Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.

Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.3. Utilizări permise

- Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult.
- Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

ART.4. Utilizări permise cu condiționări

- Locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.
Clădiri de cazare - (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate - ale instituțiilor de învățământ / cercetare cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora.
- Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente.
- Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri, cu următoarele condiții:
 - (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat funcțiunii de bază)
 - (b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

ART.5. Utilizări interzise

- Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, înafara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public.

- Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
- Construcții provizorii de orice natură. Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.
- Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile fațade, calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejurimi.
- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ART.6. Caracteristici ale parcelelor

Se conservă de regulă structura parcelară existentă. Este în principiu admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea instituțiilor și serviciilor existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / subzonă. În acest caz se va elabora un PUZ.

ART.7. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Se va stabili, după caz, prin PUD sau PUZ, în funcție de contextul urban. În cazul dispunerii clădirilor în regim deschis, se recomandă ca retragerea față de aliniament să fie de minimum 10 m.

ART.8. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent.
- Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m.
- Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.
- Sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relațiilor menționate.

ART.9. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin decât 4,5 m.
- În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

ART.10. Condiții de acces și circulații

- Se vor stabili, după caz, prin PUD sau PUZ. Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.
- Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

ART.11. Staționarea autovehiculelor

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul Regulament.
- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.
- Pentru clădirile noi, staționarea autovehiculelor se va realiza numai în garaje colective subterane sau supraterane.
- Nu se admite staționarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acesteia.
- Staționarea în curțile clădirilor este admisă doar în cazul în care acestea au exclusiv rolul de curte de serviciu.

ART.12. Înălțimea maximă a clădirilor

- Înălțimea clădirilor va fi determinată în funcție de context, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii:
 - (a) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m și respectiv $P+4+R(M)$.

(b) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

(c) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul existent din aliniament are un regim de înălțime diferit.

ART.13. Aspectul exterior al clădirilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32). Clădiri / corpuri noi Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.
- Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 35o și 60o , funcție de contextul local.
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei. Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Clădiri existente

- Intervențiile asupra clădirilor existente se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii. În cazul intervențiilor vizând

reparația, reabilitarea corpurilor existente: În cazul clădirilor cu valoare arhitecturală se va conserva expresia și modernitatea fațadelor acestora, cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială / anterioară considerată favorabilă.

- Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc).
- Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale.
- Tâmplăriile se vor conserva prin reabilitare sau se vor înlocui cu unele moderne, compatibile ca forme și materiale cu arhitectura clădirii. Invelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală sau din tablă lisă fălțuită de culoare gri.
- Jgheaburile și burlanele se vor reface din tablă zincată sau de cupru.

În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

- Se vor aplica reglementările anterioare
- Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.
- Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

ART.14. Conditii de echipare edilitară

- Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Firidele de brânșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
- Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

ART.15. Spații verzi

- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general dale de piatră de tip permeabil).
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

ART. 16. Împrejmuiri

- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.
- Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZAREA TERENULUI

ART.17. Procentul maxim de ocupare a terenurilor (P.O.T.)

- POT maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși pentru ansambluri sau pentru parcelele comune:
 - POT maxim = Se stabilește prin P.U.Z..

ART.18. Procentul maxim de utilizare a terenurilor (C.U.T.)

- CUT maxim Se stabilește prin P.U.Z.

-

SECȚIUNEA I : CARACTERUL ZONEI

ART.1. Condiționări generale

Pentru obiectivele noi se vor aplica următoarele norme de amplasare și dimensionare:

1.GRĂDINIȚE		
Indicatori	Caracteristici	Propuneri
Cerere potențială:	• populația preșcolară de 3 – 6 ani / recensământ învățământ	Cca. 142 copii
Normare:	• 20 m2 / copil • 6 – 10 grupe (parter+etaj) și • 1 – 5 grupe (parter) (între 20 și 200 copii)	Ac = 473,0mp x 2 = 946,66mp 7 grupe a 20 copii -
Raza de deservire:	• 500m;	
S.min. de teren:	• 1000-2000 m2 / unitate în mediul rural și • 2000-4000 m2 / unitate în mediul urban	2 unități
P.O.T. maxim:	• 16 - 25%.	Ateren = 1.893,0mp/unitate X 2 = 3.786,0mp
Criterii de amplasare:	• arie arondată de cartier sau de localitate cuplată cu școli sau în construcții independente • asigurarea spațiilor verzi și de joacă - departe de artere intens circulate	

2. ȘCOLI

Tipul de școală			Suprafața totală a terenului (m2)	S. teren / elev (m2/loc)
Școli primare și gimnaziale	Mediul rural	4 săli	2.400,0 mp	20,0
		8 săli	4.800,0mp	15,0
		Alt nr.	-	15,0
	Mediu urban	8 săli	4.800,0mp	15,0
		16 săli	7.200,omp	15,0
		24 săli	10.800,0mp	15,0
		Alt nr.	-	15,0
	Licee în mediu rural sau urban			-
Săli de educație fizică și jocuri sportive			1.000 – 1.500,0mp	

2.a. ȘCOLI PRIMARE ȘI GIMNAZIALE

Indicatori	Caracteristici	Propuneri
------------	----------------	-----------

Cerere potențială:	• copii școlari cu vârste între 7 și 15 ani	
Normare:	• conform tabel (în medie 205 m2/sală de clasă)	Ad = 820,0 mp
Raza de deservire:	• 1000 m sau cu sistem de transport special	1 școală /314,0 ha
S.min. de teren:	• conform tabel (în medie 205 m2/sală de clasă)	S teren – 1.640,0 mp
P.O.T. maxim:	• 25%.	Ac = 410,0 mp
Criterii de amplasare:	<ul style="list-style-type: none"> • Circumscripție școlară, cartier sau localitate • Departe de artere intens circulate • În apropierea spațiilor verzi și amenajărilor sportive • În apropierea altor instituții de învățământ sau de cultură 	

2.b. LICEE		
Indicatori	Caracteristici	
Cerere potențială:	<ul style="list-style-type: none"> • copii școlari (clasa IX – clasa XII) sau IX-XIII pentru seral • Factor de corecție: gradul de cuprindere în învățământul liceal (cerere reală) determinat de sistemul ocupațional, veniturile și sistemul cultural al populației adulte. 	
Normare:	• conform tabel (în medie 205 m2/sală de clasă)	
Raza de deservire:	• 1000 m (15 minute de mers pe jos sau cu transportul public – în funcție de zona real polarizată)	
S.min. de teren:	• conform tabel 15 m2/elev	
P.O.T. maxim:	• 25%.	
Criterii de amplasare:	<ul style="list-style-type: none"> • circumscripție școlară, cartier sau localitate • Departe de artere intens circulate, cu acces direct la sistemul de transport public; • În apropierea spațiilor verzi și amenajărilor sportive - În apropierea altor instituții de învățământ sau de cultură 	

2.c. ȘCOALĂ PROFESIONALĂ		
Indicatori	Caracteristici	Propuneri
Cerere potențială:	• copii școlari (clasa IX – clasa X(XI))	
Normare:	• conform tabel (în medie 205 m2/sală de clasă)	Ateren = 2.130,0 mp
Raza de deservire:	• Nenormată	
S.min. de teren:	• conform tabel – idem liceu - 15 m2/elev	2.130,0 mp

P.O.T. maxim:	• 25%.	Ac = 532,50 mp
Criterii de amplasare:	<ul style="list-style-type: none"> • Circumscripție școlară, cartier sau localitate – • În apropierea sau pe teritoriul zonelor de producție • Cu acces direct la sistemul de transport public. 	

2.d. ȘCOALĂ POSTLICEALĂ (POSTLICEALĂ (PEDAGOGICĂ, SANITARĂ, TEHNICĂ DE SPECIALITATE, DE MAIȘTRI, etc.)

Indicatori	Caracteristici
Cerere potențială:	• tineri cu vârste 18-22 ani – durata studii în medie 3 ani în funcție de specializare
Normare:	• Nenormată
Raza de deservire:	• Nenormată
S.min. de teren:	• idem liceu/tabel - 15 m2/elev
P.O.T. maxim:	• 25%.-
Criterii de amplasare:	<ul style="list-style-type: none"> • Localitate / teritoriu – de regulă în mediul urban • În apropierea instituțiilor de învățământ superior cu profil similar sau în zonele de producție • În vecinătatea bibliotecilor și centrelor culturale cu acces direct la sistemul de transport public
	• În apropierea spațiilor verzi și amenajărilor sportive

3. INSTITUȚII DE ÎNVĂȚĂMÂNT SUPERIOR

Indicatori	Caracteristici
Cerere potențială:	<ul style="list-style-type: none"> • populația cu vârste 18 – 24 ani • Factor de corecție: gradul de cuprindere în învățământul superior (cerere reală)
Normare:	• Nenormată
Raza de deservire:	• Nenormată
S.min. de teren:	• 25 – 50 m2/student
P.O.T. maxim:	• 25%.
Criterii de amplasare:	<ul style="list-style-type: none"> • Localitate urbană cu minim 100.000 locuitori sau teritoriu în zone specializate • În vecinătatea instituțiilor cu profil similar sau complementar sau pe teritoriul aferent acestora, • de preferință în vecinătatea amenajărilor sportive sau instituțiilor culturale • În vecinătatea bibliotecilor și centrelor culturale cu acces direct la sistemul de transport public.

ART.2. Servituți

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG.

Prin PUZ se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef).

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public adiacent obiectivului se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Conform art.1.

ART.3. Utilizări permise

Conform art.1.

ART.4. Utilizări permise cu conditionări

Extinderi și modernizări ale unităților existente, pe bază de P.U.Z. / P.U.D.

ART.5. Utilizări interzise

Orice alte utilizări decât cele precizate în art. 1

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ART.6. Caracteristici ale parcelelor

Conform art.1.

ART.7. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Conform P.U..Z.

ART.8. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Conform P.U..Z.

ART.9. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Conform P.U.Z.

ART.10. Conditii de acces si circulatii

Acces obligatoriu de la un drum public

ART.11. Stationarea autovehiculelor

Conform HGR 525/1996

ART.12. Înălțimea maximă a clădirilor

Conform art.1.

ART.13. Aspectul exterior al clădirilor

Aspect reprezentativ, cu exprimarea funcțiunii

ART.14. Condiții de echipare edilitară

Construcțiile noi se vor autoriza numai dacă se asigură o echipare edilitară complete (alimentare cu apă, canalizare, colectarea apelor pluviale, energie electrică, gaze naturale, salubritate)

ART.15. Spatii verzi

Min. 20% din suprafața parcelei

ART. 16. Împrejmuiri

Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi din plasă de sârmă, cu înălțimea maximă de 2,20 m, din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită după caz, dublate de gard viu; împrejmuirile la frontal străzii – accesul principal vor fi decorative, vor permite vizibilitatea având înălțimea maximă de 1,50 m

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZAREA TERENULUI

ART.17. Procentul maxim de ocupare a terenurilor (P.O.T.)

- prin P.U..Z.

ART.18. Procentul maxim de utilizare a terenurilor (C.U.T.)

- prin P.U..Z.

SECȚIUNEA I : CARACTERUL ZONEI**ART.1. Condiționări generale**

- amplasarea bisericilor în intravilan, amplasarea mănăstirilor / de regulă în afara localităților

ART.2. Servituți

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG.

Prin PUZ se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trasa stradală de interes local ce vor deservi obiectivele noi, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef).

Piețele adiacente construcțiilor de cult vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ART.3. Utilizări permise**

- construirea de biserici noi pe bază de P.U.Z., în corelare cu zonele de locuințe cu funcțiuni complementare
- extinderea mănăstirilor existente
- construirea de mănăstiri noi – recomandabil în extravilan, pe bază de P.U.Z
- completarea incintelor bisericesti cu locuință pentru preot, capele, clopotnițe, alte construcții specifice cultului

ART.4. Utilizări permise cu condiționări

- extinderea mănăstirilor vechi - monumente istorice - se va face cu respectarea prevederilor legale
- alăturarea de lăcașe de cult noi în incinta sau în vecinătatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale

ART.5. Utilizări interzise

- orice alte utilizări neprecizate în art. 3; art.4.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

- conformarea și dimensionarea lăcașurilor de cult se va face conform „*Metodologiei privind aplicarea legislației specifice la proiectarea clădirilor de cult*” Proiect Nr: 655/2002, Beneficiar Ministerul Lucrărilor Publice Transportului și Locuinței / Serviciul Programe, Cercetare și Reglementări Tehnice. alăturarea de lăcașe de cult noi în incinta sau în vecinătatea bisericilor , mănăstirilor existente, a celor cu statut de monument istoric se va face cu respectarea prevederilor legale

ART.6. Caracteristici ale parcelor

- Centru parohial - se amplasează în centru și zonele subcentrale
- se cuplează cu anexe specifice
- pot fi cuplate cu spitalele , unități de existență social;

ART.7. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Conform P.U.Z.

ART.8. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale si posterioare ale parcelor

- Conform P.U.Z.

ART.9. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Conform P.U.Z.

ART.10. Condiții de acces si circulații

- Acces obligatoriu dintr-un drum public

ART.11. Stationarea autovehiculelor

- În interiorul parcelor, pe bază de P.U.Z.

ART.12. Înălțimea maximă a clădirilor

- Conform P.U.Z.

ART.13. Aspectul exterior al clădirilor

- Reprezentativ și în acord cu specificul cultului
- Prin P.U.Z. se soluționează integrarea în țesutul urban preexistent / în zona naturală

ART.14. Conditii de echipare edilitară

- Echipare edilitară complete, asigurarea tuturor utilităților;

ART.15. Spatii verzi

- Se recomandă realizarea unui gard viu perimetral
- Suprafața verde se stabilește prin P.U.Z., se recomandă min. 30% din suprafața parcelei

ART. 16. Împrejmuiri

- cu aspect decorativ, în acord cu arhitectura clădirii

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZAREA TERENULUI

ART.17. Procentul maxim de ocupare a terenurilor (P.O.T.)

- $P.O.T.max = 30\%$

ART.18. Procentul maxim de utilizare a terenurilor (C.U.T.)

- Se stabilește prin P.U.Z.

SECȚIUNEA I : CARACTERUL ZONEI**ART.1. Condiționări generale**

- Se interzice amplasarea în zonă a unor activități generatoare de poluare de orice fel: a apelor, a solului sau a aerului. Nu se admite amplasarea construcțiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii).

Asigurarea compatibilității acțiunilor:

- Autorizarea executării lucrărilor de construire/ amenajare, se face cu condiția asigurării compatibilității dintre funcțiunile de pe aceeași parcelă și de pe parcelele învecinate.

ART.2. Servituți

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG. Prin PUZCP se vor stabili locații concrete pentru obiectivele de utilitate publică și servituțile de utilitate publică aferente, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ART.3. Utilizări permise**

Instituii si servicii de interes general: cultură, centru cultural, dotări culturale;
– Funcțiunile complementare admise sunt: circulații public / și de deservire, alei rutiere, pietonale, parcaje, spații verzi / amenajări peisagistice.

ART.4. Utilizări permise cu condiționări

- Extinderea și modernizarea dotărilor existente

ART.5. Utilizări interzise

orice alte lucrări de construcții și amenajări;

- terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ART.6. Caracteristici ale parcelelor

pentru funcțiunea dominantă (instituții și servicii publice) se vor rezerva terenuri în module având suprafața minimă de 800 mp și o deschidere la stradă de minim 20.00 metri;

- pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să satisfacă exigentele specifice funcțiunilor construcției pe care urmează să o primească atât în ceea ce privesc atribuțiile de fapt (natura și caracteristicile terenului), cât și de drept (servitutiile care îl grevează);

- condițiile de construibilitate sunt:

- accesibilitate la drum public (direct sau prin servitute);
- echipare cu rețele tehnico-edilitare;

• forme și dimensiuni care să permită regulile de amplasare și conformare din prezentul regulament. - pentru clădirile aparținând funcțiunii dominante:

ART.7. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- conform P.U.Z.

ART.8. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

conform P.U.Z.

ART.9. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

conform P.U.Z.

ART.10. Condiții de acces și circulații

spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate;

- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase, pastrandu-se cel putin 15% din suprafata terenului pentru a se amenaja ca spatiu verde;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 masini si vor fi inconjurate cu un gard viu de minim 1.20 metri inaltime;

ART.11. Staționarea autovehiculelor

necesarul de parcaje pentru fiecare cladire pentru care se solicita autorizatia de construire trebuie determinat conform normativului P 132/1993; parcajele se pot asigura pe întreg terenul studiat prin P.U.Z.;

ART.12. Înălțimea maximă a clădirilor

pentru cladirile apartinand functiunii dominante se va accepta un regim de inaltime maxim P+3E (H. max. atic = 19,00 m), cu conditia incadrarii in normele de igiena si protectie impotriva incendiilor; se pot accepta si cladiri cu un regim de inaltime mai mare, conform planului urbanistic zonal aprobat conform Legii;

ART.13. Aspectul exterior al clădirilor

aspectul exterior al cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va tine seama de caracterul general al zonei cu care se afla in relatii de covizibilitate;

- se interzic imitatii stilistice, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;

ART.14. Condiții de echipare edilitară

ART.15. Spații verzi

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

- 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 10 arbori in perimetrul propriu sau in spatiile plantate publice din proximitate;

- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase, pastrandu-se cel putin 15% din suprafata terenului pentru a se amenaja ca spatiu verde;

- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 masini si vor fi inconjurate cu un gard viu de minim 1.20 metri inaltime;

ART. 16. Împrejmuiri

- împrejmuiri decorative, de mică înălțime, dublate cu gard viu;

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZAREA TERENULUI

ART.17. Procentul maxim de ocupare a terenurilor (P.O.T.)

- procent maxim de ocupare a terenului - POT max. =30%

ART.18. Procentul maxim de utilizare a terenurilor (C.U.T.)

- coeficient maxim de utilizare a terenului - CUTmax. =1,0

SECȚIUNEA I : CARACTERUL ZONEI

Construcții și amenajări pentru loisir, sport în aer liber sau în construcții dedicate, parcuri, scuaruri, spații verzi cu access public nelimitat, alimentație publică/activități hoteliere diversificate.

ART.1. Condiționări generale

Pentru unitățile sportive noi și pentru spațiile verzi se vor aplica următoarele norme de dimensionare:

1. UNITĂȚI DE PRACTICARE A SPORTULUI (UPS) DE PROXIMITATE		
Terenuri de sport în aer liber pentru care prezența anexelor suport (vestiare, grupuri sanitare) este opțională;		
Indicatori	Caracteristici	
Cerere potențială:	• Populația aptă de sport	
Normare:	<ul style="list-style-type: none"> • prag minim eficiență – zonă cu 1.000 locuitori • prag maxim eficiență – zonă cu 15.000 locuitori 	
Raza de deservire:	<ul style="list-style-type: none"> • cartiere; localități de rangul IV • distanță ce se parcurge pe jos în 5-10 minute 	
S.min. de teren:	• 1,0-1,3 m ² / locuitor	S teren = 5.200,0 mp
P.O.T. maxim:	• 5 %.	Ac= 260,0 mp x 4 = 1.040,0mp
Criterii amplasare:	• în vecinătatea locuințelor	

UNITĂȚI DE PRACTICARE A SPORTULUI ÎN TIMPUL LIBER / AGREMENT / LOISIR UPS		
UPS de tip terenuri de sport cu anexe suport, acoperite sau nu;		
Indicatori	Caracteristici	Necesar:
Cerere potențială:	• Total populație;	1piscină*; 1 patinoar
Normare:	• Nenormată;	
Raza de deservire:	• Localitate, teritoriu;	UAT Florești
S.min. de teren:	• În baza sudiilor de specialitate	
P.O.T. maxim:	• 50 %.	
Criterii amplasare:	• In zone nepoluate • accesibilitate optimă	

SPAȚII VERZI		
Indicatori	Caracteristici	
Cerere potențială:	: • spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate;	
		parcuri expoziționale,
		zone ambientale și de agrement;
	• spații verzi pentru agrement: baze de agrement, poli de agrement, complexuri și baze sportive;	
	• spații verzi pentru protecția lacurilor și cursurilor de apă;	
	• culoare de protecție față de infrastructura tehnică;	
	• păduri de agrement.	
Normare:	• 26 m ² /locuitor	
Raza de deservire:	• Extinderea intravilanului localităților: cu terenuri de peste 3.000 m ² cu minimum 20 m ² de spațiu verde/ locuitor; • minimum de 5% spații verzi publice	
S.min. de teren:	• Nenormata	
P.O.T. maxim:	• 10 %	
Criterii amplasare:	• Este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi.	

Pentru unitățile HORECA noi se vor aplica următoarele norme de dimensionare:

1.HOTEL		
Indicatori	Caracteristici	Propuneri
Cerere potențială:	• Populație: în deplasare (scopuri turistice, profesionale, de afaceri, etc.)	
Normare:	• 8-15 locuri/1000 locuitori / localitate	
Raza de deservire:	• teritoriu (județean, regional, național și internațional)	
S.min. de teren:	• 50 – 150 m ² /locuitor	
P.O.T. maxim:	• 50 % (după amplasarea pe teritoriul urban)	
Criterii de amplasare:	<ul style="list-style-type: none"> • clădiri cu caracter de unicat amplasate în zona centrală sau în zone specializate; • accesibilitate la sistemele de transport public; • asociere favorabilă cu instituțiile culturale, comerciale și de alimentație publică, loisir. 	

2.MOTEL	
Indicatori	Caracteristici
Cerere potențială:	• Populație: în deplasare în scopuri turistice;
Normare:	• 5 locuri/1000 locuitori localitate
Raza de deservire:	• teritoriu (județean, regional, național și internațional)
S.min. de teren:	• 75-100 m2 /locuitor
P.O.T. maxim:	• 20 %
Criterii de amplasare:	<ul style="list-style-type: none"> • cu acces la drumurile publice importante; • în zone cu vegetație bogată și cadru național adecvat; • asociere favorabilă cu instituții și servicii comerciale și de alimentație publică, loisir.

3. PENSIUNI TURISTICE SI AGROTURISTICE		
Indicatori	Caracteristici	Propuneri / zona studiată
Cerere potențială:	• Populație: în deplasare în scopuri turistice;	
Normare:	<ul style="list-style-type: none"> • pensiuni turistice = max 15 camere (60locuri) • Pensiuni agroturistice = 8 camere 	4
Raza de deservire:	• zone cu obiective turistice;	
S.min. de teren:	• min.1000,0 m2	4 x 1.000,0 mp = 4.000,0 mp
P.O.T. maxim:	• 20 %	Ac = 4 x 200,0 mp
Criterii de amplasare:	<ul style="list-style-type: none"> • cu acces la drumurile publice importante; • în zone cu interes turistic adecvat, în locuri ferite de surse de poluare și de orice alte elemente care ar pune în pericol sănătatea sau viața turiștilor. 	

4. CAMPING, SATE DE VACANTA		
Indicatori	Caracteristici	
Cerere potențială:	• Populație: în deplasare în scopuri turistice;	
Normare:	• 5 locuri/1.000 locuitori oraș	-
Raza de deservire:	• oraș și teritoriu (județean, regional, național)	
S.min. de teren:	• 100 m2 / locuitor	
P.O.T. maxim:	• 20 %	

Criterii de amplasare:	<ul style="list-style-type: none"> • în locuri pitorești specializate; - zonă lipsită de nocivități, • departe de artere intens circulate; asociere favorabilă cu amenajări de loisir și alimentație publică; - • evitarea zonelor mlăștinoase sau cu pericol de inundație.
------------------------	--

ART.2. Servituți

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG.

Prin PUZ se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef).

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Spațiile verzi, de tipul parcurilor, scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.3. Utilizări permise

Conform art.1.

ART.4. Utilizări permise cu conditionări

Intervenții de modernizare, extindere, refuncționalizare a dotărilor existente

ART.5. Utilizări interzise

Orice alte intervenții care nu sunt cuprinse în art.1

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ART.6. Caracteristici ale parcelor

Conform art.1.

ART.7. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Conform P.U.Z.

ART.8. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor

Conform P.U.Z.

ART.9. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Conform P.U.Z.

ART.10. Condiții de acces și circulații

- Sunt admise, pe baza unui PUZ și PUD, modificări ale organizării spațiale în scopul integrării acestora în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo.
- Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere tradiționale – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc.
- Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminte asfaltice cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

ART.11. Staționarea autovehiculelor

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament, cu aplicarea unei diminuări cu 50% pentru toate tipurile de activități admise, cu excepția locuirii. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte. Pentru parcelele integral restructurate (demolarea completă a clădirilor existente și construcția unor noi), în cadrul acestora se va realiza în mod obligatoriu numărul de garaje necesar. Pentru parcelele parțial restructurate (schimbări de destinație, demolări parțiale, extinderi, mansardări, adăugări de noi corpuri de clădire etc), în cazul imposibilității tehnice de realizare în condiții rezonabile a numărului necesar de locuri de parcare, se va elabora un PUD prin care se va determina numărul de parcaje / garaje posibil a fi realizate în locația respectivă, funcție de accesibilitate și configurația locală. În acest caz, autorizarea intervenției va fi condiționată astfel:

(a) pentru locuințele existente ce fac obiectul restructurării / extinderii sau pentru cele nou create se vor repartiza cu prioritate garajele posibil a fi realizate pe parcelă. Diferența va putea fi compensată prin abonamente la parcurile publice, situate într-un perimetru de 100 m de la locația respectivă.

(b) pentru celelalte tipuri de activități admise e posibilă acoperirea diferenței de locuri de parcare prin realizarea și deținerea acestora în proprietate sau concesiune pe durata existenței construcției, pe o altă parcelă, situată la o distanță de maximum 250 m. Alternativ, Administrația Publică Locală poate accepta, ca o facilitate, la cererea proprietarului imobilului, o procedură de compensare financiară din partea acestuia (spre exemplu echivalentă cu costul mediu estimat al construirii unui număr echivalent de parcaje publice în clădiri dedicate, fără dobândirea unui drept privilegiat de utilizare). Procedura va fi reglementată prin Hotărâre a Consiliului Local. Parcarea autovehiculelor se va face numai în garaje amenajate în cadrul corpurilor de clădire existente sau propuse în cadrul unui proces de restructurare. Nu se admite staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor.

ART.12. Înălțimea maximă a clădirilor

Conform P.U.Z.

ART.13. Aspectul exterior al clădirilor

-Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

-Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Clădiri noi

Arhitectura acestora va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice zonei.

Materialele de finisaj vor fi reprezentative, adecvate funcțiunii.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

In cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

Se vor aplica reglementările anterioare. Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.

Publicitatea comercială poate fi admisă, ea realizându-se chiar pe schelele de pe fațadele clădirilor în lucru. Se admite publicitatea temporară pentru

evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore).

ART.14. Condiții de echipare edilitară

Toate clădirile/amenajările se vor racorda la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

ART.15. Spații verzi

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general daleje de piatră de tip permeabil).

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

ART. 16. Împrejmuiri

Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZAREA TERENULUI

ART.17. Procentul maxim de ocupare a terenurilor (P.O.T.)

prin P.U..Z..

ART.18. Procentul maxim de utilizare a terenurilor (C.U.T.)

prin P.U..Z.

Se aplică prevederile UTR = CSh cu elaborare P.U.Z.

Regulamentul s-a întocmit pe baza și cu respectarea reglementărilor și prevederilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism (HG 525/1996, republicat), în Regulamentul Local de Urbanism al Comunei Florești aferent P.U.G. existent și se încadrează în reglementările din „Ractualizare P.U.G. și R.L.U. – Comuna Florești, județul Cluj” ediția 2025.

Planul Urbanistic Zonal pentru proiectul de investiții CONSORTIUL DE ÎNVĂȚĂMÂNT DUAL CLUJEAN – FLOREȘTI, JUDEȚUL CLUJ – corespunde cu UTR -CSi și a fost aprobat cu H.C.L. COMUNA FLOREȘTI Nr: 127 din 26.09.2024. Este în curs de elaborare Stridul de Fezabilitate pentru Consorțiul de învățământ dual. Prescripțiile pentru UTR = CSi se vor aplica la celelalte obiective cuprinse în P.U.Z.

Dispozitii generale

Rolul RLU

Prezentul Regulament stabilește reglementările pentru autorizarea și funcționarea UTR-urilor studiate, încadrate în zona de instituții și servicii de interes public, subzone instituții și servicii propuse, conform Certificatului de Urbanism nr. 752 din 06.09.2023 emis de Primăria Comunei Florești.

Baza legala a elaborarii

Conform prevederilor P.U.G. și R.L.U. al com. Florești. Documentația a fost solicitată de beneficiar în baza Certificatului de Urbanism Nr: 765 din 30.08.2022, a Avizului de Oportunitate Nr: 82175 din 12.12.2022 emise de Primăria comunei Florești.

Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament se aplica pentru zona studiata aferentă P.U.Z. cu funcțiunile:

1. **Consortiul de învățământ dual clujean**
2. **Parcela nord** – clădiri ce se desființează, rezerva de dezvoltare +
Zona de siguranță CNAIR
3. **Culoar Metrou, spații verzi, circulații**

4. Învățământ superior, cazare, agrement, sport, spații verzi

pentru suprafata de **95.345,00 mp.**

Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Activitatile care prin natura lor pot crea servituti asupra terenurilor limitrofe precum și poluare nu sunt admise ca autorizare sau reautorizare. Se vor respecta conditiile impuse de pantele si planeitatea terenului si prevederile studiului geotehnic intocmit pe amplasament.

Reguli cu privire la siguranta constructiilor și la apararea interesului public

Constructiile se vor amplasa cu respectarea conditiilor impuse de starea terenului de fundare, conform studiilor geotehnice ce se vor intocmi.

Cota platformelor va fi superioara cotei drumurilor de deservire; Se prevad inierbari ale zonelor de incinta neocupate cu constructii.

Se vor prevedea măsuri de consolidare a terenului (ziduri de sprijin, taluzări, drenuri, etc.);

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- minimum jumătate din înălțimea la atic (streășină) fata de limitele laterale ale parcelei (est și vest);
- h/2 față de limitele nord și sud ale parcelei;

Retrageri fata de cladirile invecinate: minim h.

Se vor respecta conditiile de protectie PSI și alte norme tehnice specifice functiunilor.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Toate cladirile vor avea acces carosabil din Str.Răzoare și pe alei carosabile / pietonale de incintă, pentru a permite accesul autoturismelor, utilizatorilor, a mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport de interventie. Se va asigura parcare/gararea autovehiculelor în incinta conform normelor specifice și Regulamentului General de Urbanism.

Reguli cu privire la echiparea edilitara

- | | |
|------------------------------------|--|
| - Alimentarea cu apa | - zona este echipată cu retea edilitara de apă. |
| - Canalizare – menajera | - zona este echipata cu retea edilitara de canalizare. |
| - Alimentarea cu caldura | - zona este echipata cu retea edilitara de gaz. |
| - Alimentarea cu energie electrica | - zona este echipata cu retea edilitara electrica. |

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru constructii

Se pastreaza forma și dimensiunile terenurilor conform UTR stabilite prin P.U.Z.

Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi și imprejurimi

Împrejurimi din gard de plasă de sârmă cu stâlpi metalici (sau similar) dublate de gard viu spre interior.

Orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al zonei.

Reguli cu privire la parcare / gararea autovehiculelor:

- gararea autovehiculelor se va soluționa la subsolul/demisolul clădirilor propuse, + locuri de parcare la sol pentru a asigura minimum un loc de parcare/garare pentru fiecare unitate locative plus un spor de 10% pentru vizitatori; locurile de parcare ce deservesc zona cu funcțiuni complementare (comerț) se vor soluționa separate, cu respectarea prevederilor HG 525 / 1996.

Zonificarea functionala

Nr. crt.	UTR	DESTINAȚIA
1.	ZC IDC	Consortiul de învățământ dual clujean
2.	ZD	Parcela nord – clădiri ce se desființează,rezerva de dezvoltare+
	ZsCNAIR	Zona de siguranță CNAIR
3.	Zpm	Culoar Metrou, spații verzi, circulații
4.	ZCv	Construcții viitoare, învățământ superior, cazare, agrement, sport, spații verzi

UTR ZC IDC – Consortiul de învățământ dual clujean S = 32.135,00mp);

Unitati și subunitati functionale

Prevederi la nivelul unitatilor și subunitatilor functionale

Capitolul 1 – Generalități :

Art.1. Funcțiunea dominantă este; Centru de Învățăământ dual cuprinzând:

– Pavilion central Corp **C1**- cu săli de seminar, ateliere, laboratoare, amfiteatru modular, spații tehnice, administrație,clădire cu regimulul de înălțime S+Ds+P+3E; -Cămin 100 locuri – Corp **C2** - cu cantina, bibliotecă, parcare subterană, clădire cu regimulul de înălțime S+Ds+P+4E;

-amenajări exterioare, agora, spații verzi, parc;

-baza sportive cu terenuri: polivalent tenis/volei, minifotbal,pistă de alergare, pista de biciclete;

Art. 2. Funcțiunile complementare admise în zonă sunt: , spatii comerciale/servicii, circulația pietonală și carosabilă, spațiile verzi, spații de agrement și echiparea edilitară.

Capitolul 2 – Utilizarea funcțională a terenurilor :

Art. 3. Utilizări admise: toate tipurile de constructii si amenajari care corespund functiunii zonei (art.1) si indeplinesc conditiile prezentului regulament.

Art. 4. Utilizări admise cu condiții:

se admit servicii profesionale complementare cu respectarea specificului obiectivului; **Art.**

5. Utilizări interzise:

- orice alte activități nespecificate în art.3 și art.4.

Art. 6. Interdicții temporare de construire se stabilesc pentru terenurile în cazul în care în urma începerii lucrărilor se găsesc vestigii arheologice, până la descărcarea terenului de sarcină arheologică .

Art. 7. Interdicții definitive de construire: în zonele de protecție ale rețelelor edilitare magistrale, a culoarului metroului, cu excepția aleilor rutiere și pietonale de incintă.

Capitolul 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor :

Art. 8. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure însorirea și iluminatul natural corespunzător normelor sanitare.

Art. 9. Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Clădirile se vor dispune izolat și se vor retrage de la aliniamentul dinspre strada principală (latura estică) cu minim **6.00** metri de la limita domeniului public.

Art. 10. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale: minim H/2 din înălțimea la atic (sterașină), minimum H față de clădirile învecinate;

Art. 11. Toate construcțiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară propuse. Racordarea la rețeaua de alimentare cu apă se

va putea face numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului / proprietarului, în momentul realizării acestea.

Art. 12. Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apa potabilă a construcțiilor de locuit se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem centralizat, a colectării apelor menajere reziduale.

Art.13.Deseurile se vor colecta si transporta la rampa de gunoi a Municipiului Cluj Napoca;

Art. 14. Înălțimea maximă a construcțiilor va fi: $S+D_s+P+4E - 8E$.

Art. 15. Aspectul exterior îngrijit al construcțiilor va fi obligatoriu. Se interzice utilizarea tablei zincate și a azbocimentului la învelitorile tuturor construcțiilor.

Art. 16. Paleta cromatică, conformarea fațadelor și amplasarea golurilor la locuințe vor fi în concordanță cu specificul arhitecturii de factura moderna.

Art. 18. În cadrul parcelei se vor prevedea spații verzi amenajate. Suprafața min. rezervată pentru spații plantate este de 25% din suprafața terenului.

Art. 19. Parcelele nu vor fi împrejmuite spre strada.

Art. 20. Drumul de acces din interiorul parcelei va cu dublu sens și lățimea de :2 x 3,5m carosabil + 1 trotuar lateral - și cu un singur fir de circulație cu lățimea de 4,50m + 2 trotuare a 0,50m în zonele de circulației cu sens unic. Vor fi prevazute locuri de parcare/garare conform HG 525/1996 republicată.

Art. 21. Indicatorii P.O.T.max. și C.U.T.max. vor fi:

P.O.T.max = prin P.U..Z.-

C.U.T.max = prin P.U.Z.

Art.22. Norme de igiena

La zonificarea functionala se va avea in vedere: separarea functiunilor, raportul interdependent al diferitelor zone functionale, evitarea incompatibilitatilor functionale;

- Zonele de protectie sanitara se vor asigura, conform prevederilor legale in vigoare, pe baza avizelor corespunzatoare dotarilor tehnico-edilitare;

- Zonele cu riscuri naturale sau antropice vor fi desemnate ca zone cu interdictie de construire a cladirilor cu destinatie de locuinte sau socioculturale, pe baza studiilor geologice de catre institutii abilitate, pana la inlaturarea riscului.

-Se optează pentru depozite îngropate de deșeuri / pubele inteligente.
-Parcarea autovehiculelor utilizatorilor zonei se va face în parcajul supraterran respectiv în garajul subteran al căminului de 100 locuri; pararea autovehiculelor de peste 3,5 tone, remorcile etc. se va face exclusive în curtea de serviciu ce deservește zone de atelier a Corpului **C1**,

-Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită.

**UTR ZC IDC – Cămin 750 locuri
generale:**

Cap.1.Prescripții

Prevederi la nivelul unitatilor și subunitatilor functionale

Capitolul 1 – Generalități :

Art.1. Funcțiunea dominantă este; Cămin studențesc de 750 locuri cu cantină, bibliotecă, spații tehnice, cu regimul de înălțime S+Ds+P+9E

rt. 2. Funcțiunile complementare admise în zonă sunt: circulația pietonală și carosabilă, spațiile verzi, spații de agrement și echiparea edilitară.

Capitolul 2 – Utilizarea funcțională a terenurilor :

Art. 3. Utilizări admise: toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei (cuprinse în art.1) și îndeplinesc condițiile prezentului regulament.

Art. 4. Utilizări admise cu condiții:

se admit servicii profesionale complementare cu respectarea specificului obiectivului; **Art.**

5. Utilizări interzise:

- orice alte activități nespecificate în art.3 și art.4.

Art. 6. Interdicții temporare de construire se stabilesc pentru terenurile în cazul în care în urma începerii lucrărilor se găsesc vestigii arheologice, până la descărcarea terenului de sarcină arheologică .

Art. 7. Interdicții definitive de construire: în zonele de protecție ale rețelelor edilitare magistrale, a culoarului metroului, cu excepția aleilor rutiere și pietonale de incintă.

Capitolul 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor :

Art. 8. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure însorirea și iluminatul natural corespunzător normelor sanitare.

Art. 9. Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Cladirile se vor dispune izolat si se vor retrage de la aliniamentul dinspre strada principala (latura estica) cu minim **6.00** metri de la limita domeniului public.

Art. 10. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale: minim $H/2$ din inaltimea la atic (sterașină), minimum H fata de cladirile invecinate;

Art. 11. Toate construcțiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară propuse. Racordarea la rețeaua de alimentare cu apa se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului / proprietarului, în momentul realizării acestora.

Art. 12. Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apa potabilă a construcțiilor de locuit se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem centralizat, a colectării apelor menajere reziduale.

Art.13.Deseurile se vor colecta si transporta la rampa de gunoi a Municipiului Cluj Napoca;

Art. 14. Înălțimea maximă a construcțiilor va fi: $S+D_s+P+9E$.

Art. 15. Aspectul exterior îngrijit al construcțiilor va fi obligatoriu. Se interzice utilizarea tablei zincate și a azbocimentului la învelitorile tuturor construcțiilor.

Art. 16. Paleta cromatică, conformarea fațadelor și amplasarea golurilor la locuințe vor fi în concordanță cu specificul arhitecturii de factura moderna.

Art. 18. În cadrul parcelei se vor prevedea spații verzi amenajate. Suprafața min. rezervată pentru spații plantate este de 25% din suprafața terenului.(realizat 58,96%).

Art. 19. Parcela va fi imprejmuită perimetral cu gard din plasă de sârmă dublată la interior de gard viu.

Art. 20. Drumul de acces din interiorul parcelei va cu dublu sens și lățimea de :2 x 3,5m carosabil + 1 trotuar lateral - și cu un singur fir de circulație cu lățimea de 4,50m + 2 trotuare a 0,50m în zonele de circulației cu sens unic. Vor fi prevazute locuri de parcare/garare conform HG 525/1996 republicată. Suprafața destinată circulațiilor și parcajelor nu va depăși 20% din suprafața parcelei.

Art. 21. Indicatorii P.O.T.max. și C.U.T.max. vor fi: -
P.O.T.max = prin P.U..Z.-
C.U.T.max = prin P.U..Z.

Art.22. Norme de igiena

La zonificarea functionala se va avea in vedere: separarea functiunilor, raportul interdependent al diferitelor zone functionale, evitarea incompatibilitatilor functionale;

- Zonele de protectie sanitara se vor asigura, conform prevederilor legale in vigoare, pe baza avizelor corespunzatoare dotarilor tehnico-edilitare;

- Zonele cu riscuri naturale sau antropice vor fi desemnate ca zone cu interdictie de construire a cladirilor cu destinatie de locuinte sau socioculturale, pe baza studiilor geologice de catre institutii abilitate, pana la inlaturarea riscului.

-Se optează pentru depozite îngropate de deșeuri sau amplasate la subsolul/demisolul construcției, cu access auto.

-Parcarea autovehiculelor utilizatorilor zonei se va face în parcajul suprateran respectiv în garajul subteran al căminului.

-Se interzice schimbarea destinatiei functionale a unor zone, daca prin aceasta se creeaza premisa aparitiei de riscuri pentru sanatatea populatiei din zona locuită.

UTR ZCv– CAZARE, ÎNVĂȚĂMÂNT SUPERIOR, CERCETARE, SPAȚII VERZI, AGREMENT
Prevederi la nivelul unitatilor și subunitatilor functionale

S = 38.994,00mp);

Capitolul 1 – Generalități :

Art.1. Funcțiunea dominantă este; cazare, învățământ superior, cercetare.

Art. 2. Funcțiunile complementare admise în zonă sunt: , spatii comerciale/servicii, circulația pietonală și carosabilă, spațiile verzi, spații de agreement, sport și echiparea edilitară.

Capitolul 2 – Utilizarea funcțională a terenurilor :

Art. 3. Utilizări admise: toate tipurile de constructii si amenajari care corespund functiunii zonei (art.1) si indeplinesc conditiile prezentului regulament.

Art. 4. Utilizări admise cu condiții:

se admit servicii profesionale complementare cu respectarea specificului obiectivului; **Art.**

5. Utilizări interzise:

- orice alte activități nespecificate în art.3 și art.4.

Art. 6. Interdicții temporare de construire se stabilesc pentru terenurile in cazul in care in urma inceperii lucrarilor se gasesc vestigii arheologice, până la descărcarea terenului de sarcină arheologică .

Art. 7. Interdicții definitive de construire: în zonele de protecție ale rețelelor edilitare magistrale, a culoarului metroului, cu excepția aleilor rutiere și pietonale de incintă.

Capitolul 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor :

Art. 8. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure însorirea și iluminatul natural corespunzător normelor sanitare.

Art. 9. Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

Cladirile se vor dispune izolat si se vor retrage de la aliniamentul dinspre strada de acces cu minim **6.00** metri de la limita domeniului public.

Art. 10. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale: minim $H/2$ din inaltimea la atic (sterașină);

Art. 11. Toate construcțiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară propuse. Racordarea la rețeaua de alimentare cu apă se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului / proprietarului, în momentul realizării acestora.

Art. 12. Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor de locuit se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem centralizat, a colectării apelor menajere reziduale.

Art.13.Deseurile se vor colecta si transporta la rampa de gunoi a Municipiului Cluj Napoca;

Art. 14. Înălțimea maximă a construcțiilor va fi: $S+D_s+P+4-7E+R$;

Art. 15. Aspectul exterior îngrijit al construcțiilor va fi obligatoriu. Se interzice utilizarea tablei zincate și a azbocimentului la învelitorile tuturor construcțiilor.

Art. 16. Paleta cromatică, conformarea fațadelor și amplasarea golurilor la locuințe vor fi în concordanță cu specificul arhitecturii de factura moderna.

Art. 18. În cadrul parcelei se vor prevedea spații verzi amenajate. Suprafața min. rezervată pentru spații plantate este de 25% din suprafața terenului.

Art. 19. Parcelele vor fi împrejmuite pe limitele de proprietate.

Art. 20. Drumul de acces din interiorul parcelei va cu dublu sens și lățimea de :2 x 3,5m carosabil + 1 trotuar lateral - și cu un singur fir de circulație cu lățimea de 4,50m + 2 trotuare a 0,50m în zonele de circulației cu sens unic. Vor fi prevazute locuri de parcare/garare conform HG 525/1996 republicată.

Art. 21. Indicatorii P.O.T.max. și C.U.T.max. vor fi:

- **POT** = prin P.U..Z.

- **CUT** = prin P.U..Z.

Art.22. Norme de igiena

La zonificarea functionala se va avea in vedere: separarea functiunilor, raportul interdependent al diferitelor zone functionale, evitarea incompatibilitatilor functionale;

- Zonele de protectie sanitara se vor asigura, conform prevederilor legale in vigoare, pe baza avizelor corespunzatoare dotarilor tehnico-edilitare;

- Zonele cu riscuri naturale sau antropice vor fi desemnate ca zone cu interdictie de construire a cladirilor cu destinatie de locuinte sau socioculturale, pe baza studiilor geologice de catre institutii abilitate, pana la inlaturarea riscului.

-Se optează pentru depozite îngropate de deșeuri.

-Parcarea autovehiculelor utilizatorilor zonei se va face în parcajul suprateran respectiv în garajul subteran al căminului de 100 locuri; pararea autovehiculelor de peste 3,5 tone, remorcile etc. se va face exclusive în curtea se serviciu ce deservește zone de atelier a Corpului **C1**,

-Se interzice schimbarea destinatiei functionale a unor zone, daca prin aceasta se creeaza premisa aparitiei de riscuri pentru sanatatea populatiei din zona locuită.

Zpm	CULOAR METROU, SPAȚII VERZI, CIRCULAȚII	Steren = .
	6.862,00mp	

Art.1. Funcțiunea dominantă este; teren afectat traseului subteran al viitorului metou;

Art. 2. Funcțiunile complementare admise în zonă sunt: spatii verzi, suprafețe gazonate, traversări pentru aleile rutiere, pietonale. **Capitolul 2 – Utilizarea funcțională a terenurilor :**

Art. 3. Utilizări admise:

, spatii verzi, suprafețe gazonate, plantații arbori de talie mica/medie; **Art. 4.**

Utilizări admise cu condiții: traversări pentru aleile rutiere, pietonale, pista de biciclete din complex; **Art. 5.** Utilizări interzise:

- orice alte activități nespecificate în art.1 și art.2.

Art. 6. Interdicții definitive de construire: în zonele de protecție ale rețelelor edilitare magistrale, a culoarului metroului;

Capitolul 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor :

Nu este cazul;

Art. 7. În cadrul parcelei se vor prevedea spații verzi amenajate. Suprafața min. rezervată pentru spații plantate este de 90% din suprafața terenului.

Art. 8. Parcela nu va fi împrejmuită

Art. 9. Procentul maxim de ocupare a terenului în cadrul ansamblului va fi:

- $POT_{max} = 10\%$

- $CUT = 0,1$

ZsCNAIR	ZONA DE SIGURANȚĂ CNAIR	S = 2.885,57mp
----------------	--------------------------------	-----------------------

Art.1. Funcțiunea dominantă este; teren afectat zonei de protecție a căilor de transport rutier;

Art. 2. Funcțiunile complementare admise în zonă sunt: , spatii verzi, suprafețe gazonate, traversări / conexiuni pentru aleile rutiere, pietonale, pista de biciclete din complex;

Capitolul 2 – Utilizarea funcțională a terenurilor :

Art. 3. Utilizări admise:

, spatii verzi, suprafețe gazonate, plantații arbori de talie mica/medie care să nu optureze vizibilitatea participanților la traficul rutier;; **Art. 4.** Utilizări admise cu condiții:

aleile rutiere de racord, alei pietonale, pista de biciclete din complex; **Art. 5.** Utilizări interzise:

- orice alte activități nespecificate în art.1 și art.2.

Art. 6. Interdicții definitive de construire: în zonele de protecție ale rețelilor edilitare magistrale, a culoarului metroului, cu excepția spații verzi, aleilor rutiere și pietonale, pista de biciclete din incintă.

CAP. 3. – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR :

Nu este cazul;

Art. 7. În cadrul parcelei se vor prevedea spații verzi amenajate. Suprafața min. rezervată pentru spații plantate este de 90% din suprafața terenului.

Art.8. Parcela nu va fi împrejmuită

Art. 9. Procentul maxim de ocupare a terenului în cadrul ansamblului va fi:

- **POT_{max} = 10%**

- **CUT = 0,1**

CAP.4. UTILITĂȚI:

4.1. *Alimentarea cu apă* : după caz - se va face de la rețeaua publică din zonă.

4.2. *Apele evacuate* : ape pluviale – colectate în rigole stradale;

CAP.5. PRINCIPII DIRECTOARE PENTRU CONSTRUCȚIILE NOI DIN ANSAMBLU:

- organizare spațială a ansamblului va respecta prevederile legislației de urbanism, Codul Civil, alte prevederi legale din domeniu;
- se vor prevedea spații publice: spații verzi/scur,;
- adaptarea la condițiile climatice/succesiunea anotimpurilor;
- adaptarea la exigențele impuse de parcelă, orientare optimă în raport cu punctele cardinale;
- utilizarea materialelor de finisaj reprezentative, materiale naturale cu cromatică lipsită de stridențe.

Prezentul Plan Urbanistic.Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, odată aprobate, devin acte de autoritate ale administrației publice locale, opozabile în justiție.

CAP.6. PARCAJE ȘI GARAJE:.

Locurile de parcare, inclusiv cele destinate persoanelor cu dizabilități se vor asigura pentru fiecare obiectiv cuprins în ansamblu, cu respectarea HG. 525 din 1996 republicată, a *Normativului* pentru proiectarea parcajelor, normativ indicativ NP 2420221, NP 051-2012 - Revizuire NP 051/2000.

- Capacitățile pe funcțiuni și capacitatea totală sunt:

Nr. crt.	FUNȚIUNEA	Norma de calcul cf. HG. 525.â/1996	Au. (mp)	NR. PARCAJE	
				Auto.	Biciclete
1.	Centru de învățământ dual	1 loc parcare la 80mp Au, parcare biciclete: 1 loc la 80mp Au	10.756,00	135	135
2.	Cămine studențești	1 loc parcare la 5 studenți	6.672,65	84	191

3.	Învățământ superior	1 loc parcare la 40mp Au, parcare biciclete: 1 loc la 20mp Au	22.184,00	224	1.110
4.	Total:		39.612,65	433	1.346

Din totalul de 433 locuri, 140 sunt locuri de parcare la sol, iar 293 sunt locuri de garare amplasate în subsolurile clădirilor propuse .

Se asigură și 5 locuri parcare autospeciale, autotransportoare/utilaje agricole în curtea de serviciu a Consorțiului;

- *Accesul la parcaj* se realizează cu respectarea prevederilor Normativului pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumuri publice – indicativ 600/2010.

CAP.7. CONDIȚII DE COEXISTENȚĂ ÎNTRE LEA 110 kVd.c. Florești – Câmpului și Florești -Cluj Sud2 , LEA 110 kV Florești – Turda și CONSORTIUL DE ÎNVĂȚĂMÂNT DUAL CLUJEAN

7.1. Sarcini pentru alte sectoare; conditii de respectat; riscuri identificate

Executantul lucrărilor de construcții-montaj are obligația de a se documenta temeinic cu privire la modul de execuție în condiții de siguranță și protecție a lucrărilor în apropierea liniilor de înaltă, medie și joasă tensiune și să prelucreze zilnic cu personalul modul de execuție cu respectarea tuturor măsurilor de siguranță și protecție.

Lucrarile de sapatura in zona fundatiilor stalpilor ai LEA existente se vor executa manual si se va solicita asistenta din partea operatorului de distributie in situatiile in care se impune acest lucru.

În cazul în care prizele de pamant ale stalpilor vor fi afectate de lucrarile de sapatura, acestea se vor reface in conformitate cu normele si normativele in vigoare.

În zona de protecție și de siguranță a LEA 110 kV și 20 kV nu se vor amplasa/depozita materiale și substanțe ușor inflamabile ori explozibile, nici recipiente cu fluide sub presiune, indiferent de natura acestor fluide. Pentru a evita preluarea și transmiterea unor potențiale periculoase din zona de protecție și de siguranță a LEA 110 kV, în aceasta zonă nu se vor depozita obiecte metalice lungi (profile laminate, țevi, armături pentru construcții și altele similare). Pe toata durata de coexistență a LEA 110 kV cu amenajările proiectate, în zona de protecție și de siguranță a LEA 110 kV:

- se va evita manipularea obiectelor lungi indiferent de materialul din care acestea sunt confecționate,
- nu se vor desfășura cabluri electrice, de telecomunicații sau de date ce conțin conductoare metalice, ecrane metalice sau fir purtător metalic, nici cabluri de tracțiune, sau oțel-beton pentru armături,
- nu se vor amplasa instalații de legare la pământ altele decât cele aferente LEA 110 kV și îngrădirilor/parapetelor situate în interiorul zonei de protecție și de siguranță a liniilor,
- nu se vor depozita deșeuri, pământ, moloz, nici zăpadă,
- nu se vor aprinde deșeuri, nici resturi vegetale,

- nu se vor lansa lampioane, nici artificii care pot ajunge în zona de protecție și de siguranță a LEA 110 kV,
- nu se vor înălța baloane, zmeie, nici aeromodele sau drone indiferent dacă sunt sau nu radiocomandate, (în proximitatea liniei electrice aeriene, comanda prin undă radio a aeromodelor poate fi semnificativ perturbată, inclusiv prin pierderea controlului asupra modelului, de prezența conductoarelor LEA 110 kV și de câmpul electromagnetic creat de funcționarea liniei),
- se va evita staționarea de vehicule, inclusiv utilaje de șantier ori de altă natură,
- nu se vor cala/amplasa structuri, instalații ori utilaje de ridicat (macarale, platforme autoridicătoare, stivuitoare, macarale și pompe pentru beton, schele fixe, sau mobile, eșafodaje etc.). Dacă este strict necesară amplasarea acestora în zona de protecție și de siguranță a LEA 110 kV (dar numai cu păstrarea în toate situațiile a distanțelor minime admisibile din considerente de electrosecuritate), se va solicita asistență din partea gestionarului liniei, iar instalațiile și utilajele mobile vor fi dotate cu indicatoare de câmp electric care să semnalizeze optic și acustic apropierea periculoasă de părțile sub tensiune ale liniei electrice. Aceste indicatoare trebuie să fie certificate de organisme autorizate în domeniu și să aibă verificările periodice valabile pe toată perioada utilizării lor,
- nu se vor amplasa leagăne, balansoare, sau alte instalații de joacă pentru copii, nici nu se vor amenaja spații de joacă pentru copii,
- nu se vor amenaja piscine, nici nu se vor amplasa piscine gonflabile,
- nu se vor utiliza instalații de spălare cu jet sub presiune,
- nu se vor instala aspersoare, sau alte instalații de irigație cu jet de apă, inclusiv în regim de avarie al instalației de irigație,
- nu se vor planta copaci sau arbuști în culoarul de protecție și siguranță al LEA,
- nu se vor parca în culoarul de protecție și siguranță al LEA,
- nu se vor monta spaliere metalice (cu rol decorativ, sau pentru diverse plante),
- nu se vor realiza săpături, nici alte amenajări și nu se vor poza instalații și echipamente de nici un fel, fără un aviz de amplasament emis specific pentru aceste lucrări de către gestionarul LEA 110 kV,
- nu se recomandă amplasarea în zona de protecție și de siguranță a LEA 110 kV a racordurilor pentru utilități (energie electrică, apă, canalizare, gaz, telecomunicații voce și date etc.). Dacă acest lucru nu poate fi evitat, racordurile nu vor fi aeriene. Racordurile subterane la utilități, cu excepția celui pentru energie electrică, trebuie să fie realizate cu conducte nemetalice (PVC, PEHD etc.), iar în cazul racordurilor pentru telecomunicații să fie utilizate cabluri cu fibră optică fără inserții metalice,
- se va evita amplasarea în zona de protecție și de siguranță a LEA 110 kV a instalației de iluminat public. Dacă acest lucru nu poate fi evitat, înălțimea stâlpilor pentru iluminat public (cu luarea în considerare inclusiv a corpurilor de iluminat montate) nu va depăși 3 m de la suprafața solului în situația proiectată. Stâlpii trebuie să fie realizați din material neconducător de electricitate (de ex. rășini sintetice armate cu fibră de sticlă). Nu se acceptă stâlpi din material compozit armat cu fibre de carbon. Nu se vor monta stâlpi metalici, nici din beton armat. În zona de protecție și de siguranță a LEA 110 kV nu se recomandă amplasarea prizelor de pământ ale instalației de iluminat public. Dacă amplasarea acestora nu se poate evita, se va avea în vedere ca distanțele față de cele mai apropiate prize de pământ ale stâlpilor LEA 110 kV să fie de cel puțin 10 m, respectiv

5 m. Rețeaua de iluminat public în aceste zone va fi realizată exclusiv în cablu subteran. Traseele acestor cabluri vor respecta cerințele Normei tehnice privind zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (Ordin ANRE 239/2019) și ale NTE 007/08/00.

În cazul unor eventuale intervenții ale echipajelor de pompieri în perimetrul amenajat, se va solicita urgent asistență din partea gestionarului LEA 110 kV, care, în funcție de condițiile și cerințele concrete din teren (poziționarea, gabaritele și distanțele necesare pentru utilajele, echipamentele și mijloacele de intervenție, substanțele utilizate, direcția și viteza vântului, schemele operative și regimurile de funcționare ale rețelei de înaltă tensiune din zonă la momentul intervenției), va stabili și va superviza aplicarea măsurilor necesare pentru asigurarea securității intervenției. Orice defect vizibil al liniei electrice în zona de vecinătate (ruperi de izolatoare, ruperi sau deformări de armături și cleme, ruperi sau alunecări de conductoare, deformări și ruperi de elemente din structura stâlpilor) va fi anunțat gestionarului liniei la telefon 0264-929, sau folosind alte date de contact precizate în avizul de amplasament al DEER S.A.

În situația ruperii unui conductor al LEA 110 kV, se va anunța în cel mai scurt timp posibil gestionarul liniei, se va opri orice activitate în apropierea conductorului rupt și se vor lua măsurile necesare pentru împiedicarea accesului persoanelor în zona de protecție și de siguranță a liniei până la confirmarea lipsei tensiunii pe circuitul defect, de către personalul operativ al operatorului de rețelei de distribuție a energiei electrice.

7.2. Riscuri identificate și aspecte pe care gestionarul liniilor electrice aeriene și beneficiarul investiției trebuie să le ia în considerare:

a) Amenajările proiectate, ce se vor realiza în zona de protecție și de siguranță a liniilor electrice aeriene existente, implică riscuri de electrocutare a persoanelor în următoarele situații (enumerarea nefiind limitativă):

- în cazul apropierii de părțile aflate sub tensiune (conductoare), sau a atingerii acestora;
- în cazul ruperii conductoarelor electrice;
- în situația unor catastrofe naturale sau provocate, ce ar duce la căderea stâlpilor electrici;
- în cazul în care o persoană atinge conductoarele electrice prin manevrarea în apropierea acestora a unor tije, bare, sau alte obiecte lungi de orice fel (metalice, din lemn, fibră de carbon etc.).

b) În cazul manevrării unor utilaje, mijloace transport, ori altele similare, fără respectarea distanțelor minime de protecție indicate de norme (3 m), chiar fără atingerea părților sub tensiune, există riscul de accident prin electrocutare și/sau arsuri ca urmare a amorsării arcului electric;

c) Orice construcție, amenajare, instalație, utilaj, (auto)vehicul sau material amplasată/amplasat în interiorul zonei de protecție și de siguranță a LEA pot fi deteriorate, inclusiv la nivel de daună totală, atât ca urmare a unor defecte ale liniei (scurtcircuite, cedări de elemente componente ale liniei - stâlpi, izolatoare, armături, conductoare), cât și pe durata lucrărilor de intervenție și a lucrărilor de reparații, sau modernizări ale liniei electrice.

Autorizarea lucrarilor de construire sau de desfiintare din zonele cu patrimoniu arheologic se aproba numai pe baza si în conformitate cu avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale. Pentru zonele cu patrimoniu arheologic din Lista Monumentelor Istorice sau Repertoriul Arheologic Național, cuprinse sau nu în documentațiile de amenajare a teritoriului si de urbanism, **autoritățile publice** locale emit **Certificatul de urbanism**, cu specificarea necesității obținerii **avizului din partea Ministerului Culturii și Identității Naționale**, înainte de eliberarea autorizației de construire.

În cazul descoperirii de vestigii arheologice întâmplătoare în timpul lucrărilor de construire din afara zonelor protejate de lege, primarul localității dispune: suspendarea autorizației de construire si oprirea oricăror lucrări de construire sau de desființare de construcții, anunțarea, în 72 de ore, a Direcției Județene pentru Cultură și organizarea pazei descoperirilor arheologice întâmplătoare.

Documentațiile depuse de investitor la Direcția Județeană pentru Cultură, în vederea obținerii avizului sau, după caz, a Certificatului de descărcare arheologică, cuprind obligatoriu proiectul tehnic al investiției si delimitarea acestuia în planul de amplasament, realizat în coordonate **Stereo 70**.

În vederea eliberării avizului favorabil pentru faza de execuție sau, după caz, a Certificatului de descărcare de sarcină arheologică, Direcția Județeană pentru Cultură solicită investitorului completarea documentației cu **Raportul de cercetare arheologică preventivă**.

Cercetarea arheologică preventivă se realizează de către instituțiile publice de specialitate si se efectuează numai pe baza autorizației emise de Ministerul Culturii și Identității Naționale si în conformitate cu aceasta.

CAP.8. AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE SAU DE DESFIINTARE DIN ZONELE CU PATRIMONIU ARHEOLOGIC

8.1. Autorizația lucrărilor de construire se eliberează numai pe baza si în conformitate cu avizul Ministerului Culturii și Identității Naționale. Pentru zonele cu patrimoniu arheologic din Lista Monumentelor Istorice sau Repertoriul Arheologic Național, cuprinse sau nu în documentațiile de amenajare a teritoriului si de urbanism, **autoritățile publice** locale emit **Certificatul de urbanism pentru D.T.A.C, S.F.**, cu specificarea necesității obținerii **avizului din partea Ministerului Culturii**, înainte de eliberarea autorizației de construire.

8.2. În cazul descoperirii de vestigii arheologice întâmplătoare în timpul lucrărilor de construire din afara zonelor protejate de lege, primarul localității dispune: suspendarea autorizației de construire si oprirea oricăror lucrări de construire sau de desființare de construcții, anunțarea, în 72 de ore, a Direcției Județene pentru Cultură și organizarea pazei descoperirilor arheologice întâmplătoare.

8.3. Documentațiile depuse de investitor la Direcția Județeană pentru Cultură, în vederea obținerii avizului sau, după caz, a Certificatului de descărcare arheologică, cuprind obligatoriu proiectul tehnic al investiției si delimitarea acestuia în planul de amplasament, realizat în coordonate **Stereo 70**.

În vederea eliberării avizului favorabil pentru faza de execuție sau, după caz, a Certificatului de descărcare de sarcină arheologică, Direcția Județeană pentru Cultură solicită investitorului completarea documentației cu **Raportul de cercetare arheologică preventivă**.

Cercetarea arheologică preventivă se realizează de către instituțiile publice de specialitate și se efectuează numai pe baza autorizației emise de Ministerul Culturii și Identității Naționale și în conformitate cu aceasta.

CAP.9. – REGLAMENTĂRI GEOTEHNICE:

9.1. Deoarece amplasamentul studiat se suprapune peste un strat de bază susceptibil la procese de versant (alunecări de teren, identificate pe amplasamentele imediat învecinate), la faza D.T.A.C., S.F., P.Th. **sunt necesare investigații de teren și laborator suplimentare, pe baza unei teme de investigații geotehnice care să acopere atât stabilitatea terenului cât și proiectarea de fundații/structuri de sprijin.**

9.2. Lucrările de săpătură și fundare se vor efectua numai cu respectarea concluziilor Studiului Geotehnic anexat și a Referatului privind verificarea la cerința Ag nr. 60/2024 .

Zonă destinată realizării obiectivului “ CONSTRUIRE SPITAL REGIONAL DE URGENTA CLUJ, CU AMPLASAMENT IN COMUNA FLORESTI, JUDETUL CLUJ, CIRCULATIE RUTIERA, TRAMA STRADALA, DRUMURI DE ACCES SI INFRASTRUCTURA TEHNICO-EDILITARA, CONFORM HCL nr. 127/03.07.2007 si reactualizat cu HCL nr. 108/14.06.2011 corelat cu Reglementari urbanistice circulatie rutiera-trama stradala aprobat cu HCL nr. 160/29.12.2016 si HCL nr. 84/21.05.2018

-

1. Obiectivul propus se va realiza cu respectarea prevederilor PUZ, SF, PT., fiind in continuare, construit si exploatat cu pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit. Se va corela cu poziția traseului și stației metroului propus.
2. Obiectivul va respecta prevederile referitoare la siguranta in exploatare si de respectre si aparare a interesului public.
3. Amplasarea obiectivului pe parcela se va face cu respectarea distantelor propuse, respectiv pozitia aliniamentului si retragerile minime obligatorii fata de limitele laterale ale parcelei.
4. Se vor prevedea accese auto si platforme pentru parcare a autovehiculelor, precum si spatii de manevra conform reglementarilor RGU aprobat prin HGR nr. 525/1996 si a normelor si normativelor in vigoare la momentul actual.
5. Vor fi asigurate bransamentele si racordurile la toate utilitatile, urmand ca acestea sa constituie obiectul unor proiecte de specialitate care sa rezolve atat traseele acestora pe parcela, cat si dimensionarea si legarea la retelele magistrale.
6. Forma si dimensiunile parcelei vor respecta prevederile RGU
7. Se vor propune spatii verzi in functie de capacitatea si destinatia constructiei.
8. Imprejurimile se vor realiza cu respectarea RGU

Cap. II. Zonificari functionale

- Proiectele anterioare au modificat destinatia parcelei initiale parte din Unitatea Militara, deci obiectiv cu destinatie speciala in teren cu destinatie specifica unitatilor medicale, respectiv pentru construirea Spitalului Regional de Urgenta.
- Din punct de vedere juridic intreaga parcela de teren se gaseste in proprietatea Statului Roman, fiind in administrarea Ministerului Sanatatii, lucrarea de fata

nepropundu-si sa modifice nici situatia juridica a terenului, nici proprietarul si nici scopul pentru care acest teren a trecut in administrarea Ministerului Sanatatii avand destinatia de a asigura realizarea Spitalului Regional de Urgenta.

- In cadrul terenului luat in studiu zonele functionale destinate realizarii obiectivului cu caracter public care constituie functiunea de baza, dupa cum urmeaza:

PROPOS		
DESCRIERE	SUPRAFATA MP	PROCENT (%)
TEREN CONF CF NR 74100 CAD NR 74100	143 064.00	100
CONSTRUCTIE PROPUSA SPITAL REGIONAL DE URGENTA CU SUPRAFATA CONSTRUITA	31 720.00	22.17
CONSTRUCTIE PROPUSA SPITAL REGIONAL DE URGENTA CU SUPRAFATA DESFASURATA	221 340.00	
AMENAJARI EXTERIOARE (CIRCULATII AUTO, CIRCULATII PIETONALE, PLATFORME, PARCARI) din care: SUPRAFATA CAROSABILA SI PIETONAL 49037 MP 34.28% SUPRAFATA PARCARI 17230 MP 12.04% TOTAL LOCURI DE PARCARE 1400	66 267.00	46.32
SPATII VERZI AMENAJATE	45 076.00	31.51

- inafara amplasamentului se va studia utilizarea/ redimensionarea/ adaptarea cailor de comunicatie existente, traseele și zonele de protecție ale căilor rutiere propuse cu extinderile, modificarile si amenajarile aferente, care asigura legatura constructiei cu țesutul urban existent, respectiv accesele auto, pietonale de serviciu, etc. inspre si dinspre incinta.
- prin intermediul cailor de comunicatie mai sus mentionate sa vor asigura toate utilitatile.

Cap. III. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA (UTR)

În cadrul PUZ se vor detalia:

- Zona destinata obiectivelor publice - spital regional de urgenta
- circulatie rutiera,
- trama stradala, drumuri de acces
- infrastructura tehnico-edilitara, conform HCL nr. 127/03.07.2007 si reactualizat cu HCL nr. 108/14.06.2011 corelat cu Reglementari urbanistice circulatie rutieratrama stradala aprobat cu HCL nr. 160/29.12.2016 si HCL nr. 84/21.05.2018

UTR1 – SPITAL REGIONAL CLINIC DE URGENȚĂ

Reguli de amplasare si conformare a constructiilor

- Se interzice amplasarea obiectivelor in vecinatatea surselor de poluare
- Se va evita orientarea saloanelor, rezervelor si cabinetelor spre nord
- Amplasarea in raport cu strada Avram Iancu DN1 E 60 se va face cu respectarea zonelor de protectie a acesteia. In acest sens propunerea de amplasare se va face respectand distanta de 80.00 m.
- Amplasarea fata de limitele laterale ale parcelei se va face respectand distantele minime de 23.00 fata de limita vestica, si 30.00 m fata de limita vestica. Luand in cosiderare forma si suprafata terenului in raport cu limita sudica nu se pun restrictii de amplasare.

Regului cu privire la accesele carosabile

- Principalul acces in incinta va fi asigurat din Str. Avram Iancu DN 1 E 60 printr-o intersectie cu pasaj supratran care sa poata colecta fluxurile atat pe directia Nord-Sud cat si pe directia principala Est-Vest. Realizarea acesteia va constitui obiectul unor studii de specialitate, va constitui o etapa importanta in realizarea obiectivului.
- Accesul secundar destinat cu precadere Spitalului Regional se va face pe un drum relativ paralel cu DN 1 E60 situat la sud de acesta care se va lega de drumul comunal str. Razoare inspre Mun. Cluj-Napoca, acesta din urma fiind legat de DN1 E60 printr-o intersectie tip giratie sau daca se va impune printr-un pasaj supratran.
- Prin intermediul drumurilor existente (drumuri comunale) colectate de str. Razoare pot fi asigurate accese secundare atat dinspre Mun. Cluj –Napoca, cat si dinspre Vestul localitatii, cat si dinspre Sudul acesteia cu legatura directa cu loc. Salicea si mai apoi cu A3 Autotrada Transilvania. Situatia este prezentata in plansa de reglementari, sectiunile pentru toate acestea fiind anexate documentatiei. Toate acestea vor fundamenta studiile si proiectele de specialitate care vor urma.
- In incinta accesul carosabil rezervat masinilor de interventie si masinilor de salvare nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru carosabil si pacienti.
- Se va amenaja un spatiu special pentru heliport cu respectarea normelor si normativelor in vigoare.
- Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate conform detaliilor prezentate.
- Locurile de parcare Se vor asigura un minim de :

Pe baza numarului de paturi 849 paturi / 5 =170 locuri de parcare

Pe baza numarui de personalului 3000 / 5 = 600 locuri de parcare

10% din 600 = 60 locuri de parcare

Total locuri de parcare = 830 locuri de parcare

Total general locuri de parcare 830+minim 570 = minim 1400 locuri de

parcare

Nota: In functie de dotarile complementare aferente Spitalui Regional de Urgenta capacitatea locurilor de parcare se poate extinde in subsolul sub prima treime a parcarilor exterioare aflate in partea sudica a parcelei.

- Regimul de inaltime maxim este de 2S+P+6E, cu posibilitate de majorare
- Coeficientii urbanistici propusi sunt: POT si CUT Se stabileste prin P.U.Z.

- **POT și CUT – conform PUZ**
- Spațiile verzi plantate în interiorul incintei vor fi dimensionate asigurându-se 15 mp / bolnav
- Se recomandă plantatii de arbori cu înălțime mare pe conturul incintei, pentru crearea zonelor tampon
- Pentru asigurarea protecției vizuale și a securității, împrejurimile se vor face din materiale opace.

UTR2 – ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE auto, pietonale, amenajări aferente

Pentru această zonă funcțiunea de bază este circulația și staționarea rutieră (a mijloacelor de transport auto, a biciclistilor și a pietonilor). Se vor detalia două subzone :

- Subzona cailor de comunicație existente
- Subzona cailor de comunicație propuse
- Funcțiunile complementare funcțiunii de bază sunt constituite din perdele de protecție, rețele tehnico edilitare, rigole, acostamente, parcuri, stații și refugii, detalierea acestora constituind obiectul unor proiecte ulterioare, fundamentate pe profilele propuse pentru fiecare drum în parte.

Reguli de amplasare și conformare

- Se vor respecta prevederile PUG și RLU; -ul pentru amplasarea și conformarea drumurilor atât pentru cele care se leagă direct de drumul național cât și pentru cele comunale sau aflate în proprietate particulară,
- pentru construcțiile și amenajările din zona de protecție a drumului național sau județean se va obține avizul organelor competente cu respectarea legislației privind regimul drumurilor.
- În toate zonele sau în toată zona destinată cailor de comunicație sunt admise cu condiții următoarele funcțiuni, pe baza de PUZ sau PUD de la caz la caz după cum urmează: strazi, poduri, parcuri publice, echipamente ambientale, stații și refugii, spații pietonale, piste de bicicliști.
- Se interzic orice lucrări de construire definitivă sau provizorie care ar putea afecta zona de siguranță carosabilă.
- Amplasarea față de caile de comunicație ale construcțiilor sau a perdelelor de vegetație în scopul protecției, se va face cu respectarea zonelor de siguranță reglementate prin acte normative, cuprinse în RLU, PUG.
- Completarea, modernizarea, repararea rețelei stradale, indiferent de importanța drumurilor respective se vor face cu respectarea normelor de specialitate, condiția de autorizare a acestora fiind aceea de asigurare a scurgerii și colectarea apelor meteorice.

4.2.

ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

L1

LOCUINȚE + COMERȚ / SERVICII S+Ds+P+4E+R

SECȚIUNEA I : CARACTERUL ZONEI

Zona este situată în partea de est a localității Florești, este străbătută de Str. Răzoare, se învecinează la nord cu UTR = LV2/3, la est și vest cu UTR = LV3/5, la sud cu UTR = LV6u.

ART.1. Condiționări generale

Pentru instituirea de noi subzone se va elabora un PUZ. În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

(a) Teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin PUZ va fi Unitatea Teritorială de Referință. În cazuri bine justificate se poate accepta elaborarea PUZ pe un teritoriu mai restrâns, dacă acesta se evidențiază ca o unitate urbanistică independentă, unitară și coerentă din punct de vedere spațial și funcțional.

(b) Prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef), se vor specifica detaliat programul urbanistic, obiectivele și serviciile de utilitate publică, restricțiile stabilite prin PUG, ca și cele identificate ulterior sau ca efect al prevederilor PUZ, alte condiționări specifice teritoriului în cauză.

Reglementările PUZ și RLU aprobate până la data intrării în vigoare a noului PUG vor fi înlocuite cu reglementările prezentului regulament

ART.2. Servituți

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU.

Servituți de utilitate publică: Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile de utilitate publică așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”) În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și serviciile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate, locuințe sociale

etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.3. Utilizări permise

- locuințe semicolective la nivelele superioare și eventual la parter - cu excepția frontului spre spațiul public. Locuințele vor ocupa minimum 30% din suprafața utilă totală. În cazul prezenței locuirii, curțile imobilelor vor fi închise accesului nerezidenților, celelalte activități vor fi accesibile doar din spațiul public.
- *Imobile monofuncționale* :
 - (a) instituții publice și de interes public (culturale, de învățământ etc)
 - (b) administrative (sedii de firmă, administrarea afacerilor, servicii financiarbancare etc)
 - (c) comerț, turistice (hoteluri, vile turistice etc).
 - (d) culte – biserică, sediu Parohial, fundație).

ART.4. Utilizări permise cu condiționări

Conversia funcțională în cazul locuințelor pentru spațiile situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public. Diferența de nivel între stradă și intrare va fi de maximum o treaptă. Eventuale diferențe de nivel până la cota parterului pot fi preluate doar în interior.

- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

- Garaje publice sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)

(b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu trafic redus și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul auto și pietonal

- Garaje private pe parcelele curente cu următoarele condiții:

(a) să fie înglobate în corpurile de clădire

(b) să nu aibă acces direct din spațiul public

- Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari / ocupanți, cu următoarele condiții:

(a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire

(b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp

(c) să implice maximum 5 persoane

(d) să aibă acces public limitat (ocazional)

- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- (f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

ART.5. Utilizări interzise

- Clădiri monofuncționale destinate comerțului en gros și en detail.
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare, identificate ca atare prin PUZCP.
- Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelor.
- Orice tip de construcții provizorii, cu excepția ediculelor parte a amenajării peisagere a curților.
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.
- Elemente supratere independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
- Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ART.6. Caracteristici ale parcelor

În toate cazurile se va lua în considerare parcela în înțeles urban, indiferent de forma în care proprietatea asupra acesteia e divizată între deținători.

ART.7. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Aliniamentele se stabilesc prin P.U.Z.

În cazul în care un UTR în care se prevede un regim de înălțime mai mare decât S+Ds+P+3E se învecinează cu zone rezidențiale cu construcții existente cu regim mic de înălțime, în stare fizică bună, - în zonele de contact regimul de înălțime al construcțiilor propuse va crește progresiv de la S+Ds+P+2E la regimul maxim de înălțime permis pentru UTR-ul respectiv pe bază de P.U.Z., studiu de siluetă urbană și servitute de Vedere.

ART.8. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor

- față de limitele laterale : $\frac{1}{2}$ din înălțimea construcției, dar nu mai puțin de 3,0m;
- față de limitele posterioare : se respect prevederile Codului Civil, dar nu mai puțin de 6,0m;

ART.9. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

În cazul curților interioare neadiacente limitelor laterale de proprietate, închise pe trei sau patru laturi, între fațadele interioare paralele se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate). În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura aceeași relație.

ART.10. Condiții de acces și circulații

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesele actuale. Accesul carosabil pe parcelă nu e obligatoriu în condițiile în care normele de securitate la incendiu nu o impun.

Pentru clădirile noi se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Pentru obiectivele/ ansamblurile rezidenției noi se vor întocmi P.U.Z. și studii de trafic pentru dimensionarea corespunzătoare a căilor de acces și preluarea traficului rutier în trama stradală a localității.

ART.11. Staționarea autovehiculelor

-Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament, cu aplicarea unei diminuări cu 50% pentru toate tipurile de activități admise, cu excepția locuirii. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

-Parcarea se va face numai pe parcela proprietate.

-Se va asigura minimum 1 loc parcare/ unitate locativă+ 1loc parcare pentru vizitatori; în cazul locuințelor colective se va asigura minimum 1 loc parcare/ unitate locativă+ 60% din nr. rezultat pentru vizitatori.

ART.12. Înălțimea maximă a clădirilor

$H_{max} = 19,5$ m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă pentru regimul de înălțime de $S+Ds+P+4E+R$;

ART.13. Aspectul exterior al clădirilor

-Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

-Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

-Arhitectura va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

-Se interzice realizarea de paștișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. - Raportul plin-gol al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă. Elementele în relief ale fațadelor (bow window-uri, balcoane etc) se vor integra formal în tipologiile existente.

-Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei: tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră de calcar sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale.

Pentru tâmplării (uși și ferestre) se va folosi exclusiv lemnul, cu excepția celor aparținând spațiilor comerciale de la parter, pentru care sunt acceptabile formule moderne, high tech – sticlă, oțel etc.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

ART.14. Condiții de echipare edilitară

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

ART.15. Spații verzi

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 25% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general dale de piatră de tip permeabil). Se pune accent pe amenajarea grădinilor de fațadă.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

ART. 16. Împrejmuiri

Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită. Pentru ansambluri urbanistice coerente împrejmuirile nu sunt obligatorii.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZAREA TERENULUI

ART.17. Procentul maxim de ocupare a terenurilor (P.O.T.)

Se stabilește prin P.U.Z.

ART.18. Procentul maxim de utilizare a terenurilor (C.U.T.)

Se stabilește prin P.U.Z

(CUTmaxim = 1,6; se majorează la:

CUT maxim = 2,0 în cazurile în care beneficiarul cedează teren pentru drumuri/dotări publice).

SECȚIUNEA I : CARACTERUL ZONEI
ART.1. Condiționări generale

UTR cu construcții existente / locuințe cu regim de înălțime diferențiat) și funcțiuni complementare situate astfel:

Nr.crt. L2	VECINĂȚĂȚI:			
	Nord	Sud	Est	Vest
1.	Str. Răzoare	LV6/u	LV3/5	LV3/5
2.	Str. Cuza Vodă	Str. D-tru Mocanu	LV2/4	Str. Eroilor
3.	LV2/4(Str. A. Iancu)	UL2(Str. Florilor)	CS;CSh	UL2
4.	IS1	Str. Subcetate	UL2	CS
5.	Str. Cloșca, Str. Tineretului	Str. Horea	UL3/4	Str. Mihail Kogălniceanu
6.	Limita intravilan(Rezerva apă Cluj)	LV2/4	UL2	Valea Boșorului
7.	Str. Colonia nouă	Râul Someșul Mic		CS
8.	Str. Islazului	Zona centrală	Str. Simion Bărnuțiu	LV6u/ , LV2/4
9.	Str. Subcetate	UL2	CSh	Str. Cetății

ART.2. Servituți

În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate, locințe etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ
ART.3. Utilizări permise

- reparații curente, reparații capitale pentru construcțiile existente; ○ extinderi, supraetajări, modernizarea construcțiilor existente tradiționale ○ construcții noi de locuințe / servicii, pe parcelele libere/ eliberate – pe bază de P.U.Z.;
- regimul de înălțime (de la S+Ds+P+1E+R(M) - la S+Ds+P+3E+R se stabilește prin P.U.Z. pentru zonele cu terenuri libere; în zonele în care există/domină clădirile existente, se va menține caracterul zonei, respectând regimul de înălțime al clădirilor existente.

- Servicii, comerț en detail în clădiri independente de tip minimarket, independente sau la parterul clădirilor de locuințe;

ART.4. Utilizări permise cu condiționări

-Conversia funcțională din locuințe în servicii pentru spațiile situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din exterior și respectarea distanțelor de protecție / cu P.U.Z.

-Diferența de nivel între teren și noua intrare va fi de maximum trei trepte. Eventuale diferențe de nivel până la cota parterului pot fi preluate doar în interior.

-Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o fațadă nu e garantată, fiind determinată de configurația și arhitectura clădirii.

-Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

-Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

-Garaje publice sau private sub și supraterrane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 6 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)

(b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul

-Activități (existente) de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

(a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire

(b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp

(c) să implice maximum 5 persoane

(d) să aibă acces public limitat (ocazional)

(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală

(f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

ART.5. Utilizări interzise

- Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- Depozitare en gros.
- Depozitare de materiale refolosibile.
- Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

- Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
- Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
- Construcții provizorii de orice natură.
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor. - Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.
- Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejurimi.
- Orice utilizări, altele decât cele admise la art.3. și art. 4.
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ART.6. Caracteristici ale parcelelor

Se păstrează parcelarul existent; sunt premise operațiuni de comasare a parcelelor învecinate conform Avizului de Oportunitate.

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 15 m
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața parcelei să fie mai mare sau egală cu 700 mp;
- (e) să aibă formă regulată

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un PUD, prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Se admit operațiuni de comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) să aibă formă regulată

ART.7. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea aliniamentului parcelei mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

ART.8. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Se va stabili prin P.U.Z./ P.U.D. cu respectarea Codului Civil.
- **În cazul în care un pentru un UTR în care se prevede un regim de înălțime mai mare decât $S+Ds+P+3E$ se învecinează cu zone rezidențiale cu construcții existente cu regim mic de înălțime, în stare fizică bună, - în zonele de contact regimul de înălțime al construcțiilor propuse va crește progresiv de la $S+Ds+P+2E$ la regimul maxim de înălțime permis pentru UTR-ul respectiv - pe bază de P.U.Z., studiu de siluetă urbană și Servitute de Vedere.**

ART.9. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

ART.10. Condiții de acces și circulații

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.
- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.
- **Pentru obiectivele/ ansamblurile rezidențiale noi se vor întocmi P.U.Z. și studii de trafic pentru dimensionarea corespunzătoare a căilor de acces și preluarea traficului rutier în trama stradală a localității.**
-

ART.11. Staționarea autovehiculelor

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor. Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente alinimentului / alinierii, destinate amplasării construcțiilor. Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 250 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

ART.12. Înălțimea maximă a clădirilor

Înălțimea maximă admisă a clădirilor se va determina aplicând cumulativ următoarele criterii:

- (a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 10,50 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 16 m, iar pentru regimul de înălțime de S+P+3+M(R) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 16,50 m; ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m;
- (b) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată.
- (c) pentru alte funcțiuni decât locuirea, înălțimea maximă se va stabili prin PUZ – funcție de specificul obiectivului.

ART.13. Aspectul exterior al clădirilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32). Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, implicând uneori locuirea la nivelele superioare).
- Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

- Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în retragere față de aliniament. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.
- Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă vegetalizată sau cu panouri foto-voltaice) sau cu șarpantă, funcție de contextul urban local. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.
- Se vor utiliza materiale de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit. Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
- Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

ART.14. Condiții de echipare edilitară

Zona e echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

ART.15. Spații verzi

- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 30% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

- Suprafețele având o îmbrăcămintă de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

- Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

- Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

ART. 16. Împrejmuiri

- Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.
- Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZAREA TERENULUI

ART.17. Procentul maxim de ocupare a terenurilor (P.O.T.)

POT maxim = 30%

ART.18. Procentul maxim de utilizare a terenurilor (C.U.T.)

CUT maxim = 0,9

L2'

**LOCUINȚE EXISTENTE + FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE S+Ds+P+5 -12
E+R**

POT conform PUZ întocmit și aprobat cu HCL.

L3

ZONĂ REZIDENȚIALĂ + DOTĂRI - S+Ds+P+2E+R(M)

SECȚIUNEA I : CARACTERUL ZONEI

Zona de locuințe și dotări viitoare existente și viitoare, cuprinsă în cartierul Cetatea Fetei, cu regim de înălțime și densitate reduse.

ART.1. Condiționări generale

Pentru instituirea de noi subzone se va elabora un PUZ. În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

(a) Teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin PUZ va fi Unitatea Teritorială de Referință. În cazuri bine justificate se poate accepta elaborarea PUZ pe un teritoriu mai restrâns, dacă acesta se evidențiază ca o unitate urbanistică independentă, unitară și coerentă din punct de vedere spațial și funcțional.

(b) Prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef), se vor specifica detaliat programul urbanistic, obiectivele și servituțile de utilitate publică, restricțiile stabilite prin PUG, ca și cele identificate ulterior sau ca efect al prevederilor PUZ, alte condiționări specifice teritoriului în cauză.

Reglementările PUZ și RLU aprobate până la data intrării în vigoare a noului PUG vor fi înlocuite cu reglementările prezentului regulament,

ART.2. Servituți

În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate, locințe etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.3. Utilizări permise

- Zonă rezidențială cu dotări, locuințe cu regimul de înălțime

S+Ds+P+2E+R(M

- Servicii, comerț en detail în clădiri independente pe bază de P.U.Z.

ART.4. Utilizări permise cu condiționări

-Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

-Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

-Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 6 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)

(b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul

-Activități (existente) de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp
- (c) să implice maximum 5 persoane
- (d) să aibă acces public limitat (ocazional)
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- (f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

ART.5. Utilizări interzise

- Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- Depozitare en gros.
- Depozitare de materiale refolosibile.
- Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
- Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
- Construcții provizorii de orice natură.
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.
- Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejurimi.
- Orice utilizări, altele decât cele admise la art.3. și art. 4.
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ART.6. Caracteristici ale parcelelor

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 15 m (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă (d) suprafața să fie:
 - mai mare sau egală cu 700 mp pentru locuințele individuale,
 - 1000,0mp pentru locuințele cuplate;
 - pentru alte funcțiuni admise – pe bază de P.U.Z.
- (e) să aibă formă regulată

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un PUD, prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Se admit operațiuni de comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) să aibă formă regulată

ART.7. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea aliniamentului parcelei mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală

ART.8. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Se va stabili prin P.U.Z./ P.U.D. cu respectarea Codului Civil.

ART.9. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

ART.10. Condiții de acces și circulații

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.
- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

ART.11. Staționarea autovehiculelor

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament.

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor. Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente alinamentului / alinierii, destinate amplasării construcțiilor. Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 250 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

ART.12. Înălțimea maximă a clădirilor

Înălțimea maximă admisă a clădirilor se va determina aplicând cumulativ următoarele criterii:

- pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 13,50 m; ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m;
- se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată.
- pentru alte funcțiuni decât locuirea, înălțimea maximă se va stabili prin PUZ – funcție de specificul obiectivului.

ART.13. Aspectul exterior al clădirilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32). Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, implicând uneori locuirea la nivelele superioare).
- Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în retragere față de aliniament. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.
- Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă vegetalizată sau cu panouri foto-voltaice) sau cu șarpantă, funcție de contextul urban local. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.
- Se vor utiliza materiale de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit. Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
- Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

ART.14. Condiții de echipare edilitară

Zona e echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

ART.15. Spații verzi

- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 30% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

- Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

- Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

ART. 16. Împrejurimi

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejurire. Împrejuririle orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,2 m. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejuririle spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

- Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZAREA TERENULUI

ART.17. Procentul maxim de ocupare a terenurilor (P.O.T.)

POT maxim = 30%

ART.18. Procentul maxim de utilizare a terenurilor (C.U.T.)

CUT maxim = 1,6 – 2,0.

LV1

LOCUINȚE +COMERȚ / SERVICII, CENTRU DE CONVERGENȚĂ- S+Ds+P+7E+2R, CENTRU DE CONVERGENȚĂ

SECȚIUNEA I : CARACTERUL ZONEI

ART.1. Condiționări generale

Zonă în curs de constituire din punct de vedere urbanistic, parțial cu construcții existente, situată în partea de nord – est a localității Florești, la locul „ Dealul de Jos”. Este o zonă cu rol de Centru de convergență cu locuințe viitoare cu regimul de înălțime S+Ds+P+6E- 7E+1-2R, cu spații comerciale și servicii amplasate la parter;

ART.2. Servituți

- Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții. Servituți de utilitate publică:
- Pentru trasa stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).
- În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trasa stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.3. Utilizări permise

- locuințe cu regimul de înălțime Ds+P+6 - 7E+1 - 2R cu activități economice de tip terțiar amplasate la parter/mezanin;
- birouri, sedii de companii etc
- spații financiar-bancare, comerciale, servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere
- cazare turistică (corp independent)
- cercetare științifică
- culturale
- Parterele orientate spre spațiile publice vor avea de regulă funcțiuni de interes pentru public.

-

ART.4. Utilizări permise cu condiționări

- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
- Garaje publice sau private sub și supraterrane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
 - (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
 - (b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul. - Activități de mică producție, cu următoarele condiții:
 - (a) să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfăcută preponderent în această locație
 - (b) spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice
 - (c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă

ART.5. Utilizări interzise

- Activități / servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- Depozitare en gros.
- Depozitare de materiale refolosibile.
- Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelor.
- Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.
- Construcții provizorii de orice natură.
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.

- Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ART.6. Caracteristici ale parcelelor

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 15 m
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 1500 mp
- (e) să aibă formă regulată

- Se recomandă comasarea parcelelor din interiorul subzonei, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 50 m
- (c) să aibă formă regulată
- se va elabora un PUZ. Pentru întreg U.T.R.;

ART.7. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Aliniamentul se va stabili prin P.U.Z.

ART.8. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Clădirile izolate se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță egală cu $h/2$ din înălțimea construcției;
- În cazul unor fronturi continue, noile construcții se vor alipila calcan, analizând și armonizând frontul stradal aferent unui întreg cvartal.
- În cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20 m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei.
- Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu $1/2$ din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.

ART.9. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu $h/2$ din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

ART.10. Condiții de acces și circulații

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor.

- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. - Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

ART.11. Staționarea autovehiculelor

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament.

- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

- Staționarea autovehiculelor se va realiza de regulă în garaje colective subterane. Se admite soluția de „dală urbană” cu subsolul (subsolurile) destinate garării autovehiculelor, iar planșeul superior vegetalizat / tratat cu dalaje decorative - spațiu de socializare cu acces nelimitat;

- Se admite staționarea / parcare autovehiculelor în incintele clădirilor, cu condiția asigurării distanței de minimum 5 m de la cel mai apropiat parcaj la limitele laterale și posterioare de proprietate, în cazul în care vecinătățile au funcțiune rezidențială și de minimum 3 m în cazul în care acestea au alte funcțiuni.

- Pentru vizitatori pot fi amenajate locuri de parcare în zona de retragere față de aliniament, cu condiția asigurării distanței de minimum 3 m de la platformele de parcare la limitele laterale de proprietate, la aliniament și clădiri.

- Spații libere și spații plantate nu pot fi diminuate pentru amenajarea de spații de parcare. Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 150 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

- Spațiile verzi vor ocupa 35% din suprafața UTR.

ART.12. Înălțimea maximă a clădirilor

- Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 25,50 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+6E+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.
- Pentru clădirile aflate în poziții privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28,50 m în punctul cel mai înalt. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

ART.13. Aspectul exterior al clădirilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32), iar prin conformare, volumetrie și aspect exterior, nu intră în contradicție cu aspectul general al zonei și nu depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii. (HG 525/1996, Art. 32). Prin P.U.Z. se va materializa conceptul de „centru de convergență”.
- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.
- Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în retragere față de aliniament.
- Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel și să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.
- Clădirile se vor acoperi cu terase; se recomandă adoptarea soluției de terase vegetalizate sau destinate montării de panouri foto-voltaice; - Cornișele vor fi de tip urban.
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.
- Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale.
- Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
- Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele reglementările vor respecta cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

ART.14. Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi. - Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
- Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

ART.15. Spații verzi

- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 35% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Se recomandă soluționarea prin P.U.Z. a unor spații verzi cu access public nelimitat: parc, scuaruri, drumuri de umbră, plantații de aliniament. Prin aprobare a Consiliului Local în zonele împădurite învecinate se poate amenaja un parc- pădure prin grija beneficiarului.
- Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

ART. 16. Împrejurimi

Se prevăd după caz;

- Împrejurimile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.
- Împrejurimile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Împrejurimile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZAREA TERENULUI

ART.17. Procentul maxim de ocupare a terenurilor (P.O.T.)

- POT maxim = 30%

ART.18. Procentul maxim de utilizare a terenurilor (C.U.T.)

- CUT maxim = 2,2

LV2**LOCUINȚE + COMERȚ / SERVICII, - cu S+Ds+P+5E+R****SECȚIUNEA I : CARACTERUL ZONEI****ART.1. Condiționări generale**

- conține patru subzone diferențiate după procentul de ocupare a terenului și de coeficientul de utilizare a terenului, astfel:

UTR	P.O.T.	C.U.T.
LV2/2	24,20%	1,6
LV2/3	22,70%	1,5
LV2/4	24,24%	1,6
LV2/5	24,00%	1,5

LV2/2**LOCUINȚE + COMERȚ / SERVICII, - cu S+Ds+P+5E+R****SECȚIUNEA I : CARACTERUL ZONEI****ART.1. Condiționări generale**

Zonă amplasată adiacent și la nord de Zona Centrală, cu structură funcțională mixtă, locuire cu regimul de înălțime Ds+P+5E+R și activități economice de tip terțiar amplasate la parterul clădirilor de locuințe sau în corpuri independente, realizate pe bază de PUZ.

ART.2. Servituți

- Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții. Servituți de utilitate publică:
- Pentru trasa stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).
- În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trasa stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.3. Utilizări permise

- locuințe cu regimul de înălțime Ds+P+5E+R cu activități economice de tip terțiar amplasate la parter
- birouri, sedii de companii etc
- spații financiar-bancare, comerciale, servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere
- cazare turistică (corp independent)
- cercetare științifică
- culturale
- Parterele orientate spre spațiile publice vor avea de regulă funcțiuni de interes pentru public.

ART.4. Utilizări permise cu condiționări

- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
- Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
 - (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
 - (b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul. - Activități de mică producție, cu următoarele condiții:
 - (a) să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfăcută preponderent în această locație
 - (b) spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice
 - (c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă

ART.5. Utilizări interzise

- Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- Depozitare en gros.
- Depozitare de materiale refolosibile.
- Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelor.
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.
- Construcții provizorii de orice natură.
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.
- Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ART.6. Caracteristici ale parcelor

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 15 m
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 1500 mp
- (e) să aibă formă regulată

- Se recomandă comasarea parcelor din interiorul subzonei, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:
- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 50 m
- (c) să aibă formă regulată
- se va elabora un PUZ. Pentru întreg U.T.R.;

ART.7. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Aliniamentul se va stabili prin P.U.Z.

ART.8. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Clădirile izolate se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță egală cu $h/2$ din înălțimea construcției;
- În cazul unor fronturi continue, noile construcții se vor alipii calcan, analizând și armonizând frontul stradal aferent unui întreg cvartal.
- În cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20 m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei.
- Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu $1/2$ din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.

ART.9. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu $h/2$ din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

ART.10. Condiții de acces și circulații

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.
- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.
- Se prevede pistă de biciclete (corelare cu proiectul Culuarului verde – albastru Someșul Mic).

ART.11. Staționarea autovehiculelor

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament.
- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.
- Staționarea autovehiculelor se va realiza de regulă în garaje colective subterane. Se admite soluția de „dală urbană” cu subsolul (subsolurile) destinate garrării autovehiculelor, iar planșeul superior vegetalizat / tratat cu dalaje decorative - spațiu de socializare cu access nelimitat;
- Se admite staționarea / parcare autovehiculelor în incintele clădirilor, cu condiția asigurării distanței de minimum 5 m de la cel mai apropiat parcaj la limitele laterale și posterioare de proprietate, în cazul în care vecinătățile au funcțiune rezidențială și de minimum 3 m în cazul în care acestea au alte funcțiuni.
- Pentru vizitatori pot fi amenajate locuri de parcare în zona de retragere față de aliniament, cu condiția asigurării distanței de minimum 3 m de la platformele de parcare la limitele laterale de proprietate, la aliniament și clădiri.
- Spații libere și spații plantate nu pot fi diminuate pentru amenajarea de spații de parcare. Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 150 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

ART.12. Înălțimea maximă a clădirilor

- Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22,50 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.
- Pentru clădirile aflate în poziții privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 25,50 m în punctul cel mai înalt. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

ART.13. Aspectul exterior al clădirilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32), iar prin conformare, volumetrie și aspect exterior, nu intră în contradicție cu

aspectul general al zonei și nu depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii. (HG 525/1996, Art. 32). Prin P.U.Z. se va materializa conceptul de „centru de convergență”.

- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.
- Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în retragere față de aliniament.
- Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.
- Clădirile se vor acoperi cu terase; se recomandă adoptarea soluției de terase vegetalizate sau destinate montării de panouri foto-voltaice; - Cornișele vor fi de tip urban.
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.
- Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidăria din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale.
- Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
- Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

ART.14. Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
- Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

ART.15. Spații verzi

- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 30% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.
- Se va pune în valoare (spațiu public, parc) frontal orientat spre cursul Someșului Mic;

ART. 16. Împrejmuiri

Se prevăd după caz;

- Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.
- Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZAREA TERENULUI

ART.17. Procentul maxim de ocupare a terenurilor (P.O.T.)

Vezi tabel art.1.

ART.18. Procentul maxim de utilizare a terenurilor (C.U.T.)

Vezi tabel art.1.

LV2/3

LOCUINȚE + COMERȚ / SERVICII, - cu S+Ds+P+5E+R -

SECȚIUNEA I : CARACTERUL ZONEI

ART.1. Condiționări generale

Zona este mărginită la nord de DN1 – E60; se învecinează la vest cu parcela destinată Spitalului Regional Clinic de Urgență, la est cu limita teritoriului administrativ, se dezvoltă în jurul UTR = M2 (Mall VIVO și centru comercial METRO); se suprapune peste traseul metroului propus, include stația

Zona are o structură funcțională mixtă, cu locuințe și servicii existente și locuințe propuse cu regimul de înălțime Ds+P+5E+R și activități economice de tip terțiar amplasate la parterul clădirilor de locuințe sau în corpuri independente, realizate pe bază de PUZ.

ART.2. Servituți

- Se vor aplica servituțile specifice traseului și stațiilor de metrou, conform P.U.Z. „, TREN METROPOLITAN – ETAPA I A SISTEMULUI DE TRANSPORT METROPOLITAN RAPID CLUJ – COMPONENTA I : MAGISTRALA DE METROU;
- Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții. Servituți de utilitate publică:

- Pentru trasa stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțiile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).
- În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trasa stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.3. Utilizări permise

- locuințe cu regimul de înălțime Ds+P+5E+R cu activități economice de tip terțiar amplasate la parter
- birouri, sedii de companii etc
- spații financiar-bancare, comerciale, servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere
- cazare turistică (corp independent)
- cercetare științifică
- culturale
- Parterele orientate spre spațiile publice vor avea de regulă funcțiuni de interes pentru public.

ART.4. Utilizări permise cu condiționări

- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
- Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
 - (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
 - (b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul. - Activități de mică producție, cu următoarele condiții:
 - (a) să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfășurată preponderent în această locație
 - (b) spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice
 - (c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă

ART.5. Utilizări interzise

- Activități / servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

- Depozitare en gros.
- Depozitare de materiale refolosibile.
- Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelelor.
- Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.
- Construcții provizorii de orice natură.
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.
- Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ART.6. Caracteristici ale parcelelor

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 15 m
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 1500 mp
- (e) să aibă formă regulată

- Se recomandă comasarea parcelelor din interiorul subzonei, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:
- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 50 m
- (c) să aibă formă regulată
- se va elabora un PUZ. Pentru întreg U.T.R., urmărind corelarea cu documentațiile de urbanism aprobate cu H.C.L. și cu fondul construit existent.

ART.7. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Aliniamentul se va stabili prin P.U.Z.

ART.8. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Clădirile izolate se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță egală cu $h/2$ din înălțimea construcției;
- În cazul unor fronturi continue, noile construcții se vor alipii calcan, analizând și armonizând frontul stradal aferent unui întreg cvartal.
- În cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20 m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei.
- Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu $1/2$ din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.

ART.9. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu $h/2$ din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

ART.10. Condiții de acces și circulații

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.
- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

ART.11. Staționarea autovehiculelor

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament.

- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.
- Staționarea autovehiculelor se va realiza de regulă în garaje colective subterane. Se admite soluția de „dală urbană” cu subsolul (subsolurile) destinate garrării autovehiculelor, iar planșeul superior vegetalizat / tratat cu dalaje decorative - spațiu de socializare cu access nelimitat;
- Se admite staționarea / parcare autovehiculelor în incintele clădirilor, cu condiția asigurării distanței de minimum 5 m de la cel mai apropiat parcaj la limitele laterale și posterioare de proprietate, în cazul în care vecinătățile au funcțiune rezidențială și de minimum 3 m în cazul în care acestea au alte funcțiuni.
- Pentru vizitatori pot fi amenajate locuri de parcare în zona de retragere față de aliniament, cu condiția asigurării distanței de minimum 3 m de la platformele de parcare la limitele laterale de proprietate, la aliniament și clădiri.
- Spații libere și spații plantate nu pot fi diminuate pentru amenajarea de spații de parcare. Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 150 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

ART.12. Înălțimea maximă a clădirilor

- Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22,50 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-3S)+P+5+1R$. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.
- Pentru clădirile aflate în poziții privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 25,50 m în punctul cel mai înalt. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

ART.13. Aspectul exterior al clădirilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32), iar prin conformare, volumetrie și aspect exterior, nu intră în contradicție cu aspectul general al zonei și nu depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii. (HG 525/1996, Art. 32). Prin P.U.Z. se va materializa conceptul de „centru de convergență”.

- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.
- Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în retragere față de aliniament.
- Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.
- Clădirile se vor acoperi cu terase; se recomandă adoptarea soluției de terase vegetalizate sau destinate montării de panouri foto-voltaice; - Cornișele vor fi de tip urban.
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.
- Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale.
- Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
- Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

ART.14. Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

- Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

ART.15. Spații verzi

- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 30% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.
- Se prevăd prin P.U.Z.: „drumuri de umbră”, plantații de aliniment, scuaruri - amenajări peisagistice.

ART. 16. Împrejmuiri

Se prevăd după caz;

- Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.
- Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZAREA TERENULUI

ART.17. Procentul maxim de ocupare a terenurilor (P.O.T.)

- POT maxim = 22,70%

ART.18. Procentul maxim de utilizare a terenurilor (C.U.T.)

- CUT maxim = 1,

LV2/4

LOCUINȚE + COMERȚ / SERVICII, - cu S+Ds+P+5E+R Str. AVRAM IANCU

SECȚIUNEA I : CARACTERUL ZONEI

ART.1. Condiționări generale

Zona este situată în lungul Str. Avram Iancu, în prelungirea Zonei centrale, la est și vest față de aceasta. Este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele având deschiderea la stradă de 12 – 20 m, adâncimea de 30 – 75 m și suprafața de 450 – 1500 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip rural, cu aliniament la domeniul public. Unele imobile au fost supuse operațiunii de reconversie funcțională (comerț, servicii, pensiuni).

Pentru instituirea de noi subzone se va elabora un PUZ. În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

(a) Teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin PUZ va fi Unitatea Teritorială de Referință. În cazuri bine justificate se poate accepta elaborarea PUZ pe un teritoriu mai restrâns, dacă acesta se evidențiază ca o unitate urbanistică independentă, unitară și coerentă din punct de vedere spațial și funcțional. P.U.Z. va conține prescripții pentru zona reglementată și pentru zona studiată (întregul UTR)

(b) Prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef), se vor specifica detaliat programul urbanistic, obiectivele și servituțiile de utilitate publică, restricțiile stabilite prin PUG, ca și cele identificate ulterior sau ca efect al prevederilor PUZ, alte condiționări specifice teritoriului în cauză.

ART.2. Servituți

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - **planșa 3.2.** „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU.

Servituți de utilitate publică: Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțiile de utilitate publică așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”) În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spații verzi, locuri

de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate, locințe sociale etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea următoarelor reglementări:

- Pentru lucrările de reabilitare / modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei. Acestea vor fi supuse avizării. **Pe ambele fronturi aliniamentele se retrag cu 26,0m față de axul Str. Avram Iancu.**

- Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare. Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate.

- Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.3. Utilizări permise

- *Imobile cu funcțiune mixtă cuprinzând:*

- (a) activități de interes și cu acces public (administrative, administrarea afacerilor, servicii financiar-bancare, locuințe cu S+Ds+P+5E+R dispuse cu front continuu sau discontinuu, cu spații +comerț / servicii la parter, parter și mezanin, comerț alimentar și nealimentar cu suprafața de vânzare de maximum 300 mp/unitate, alimentație publică, servicii de tip terțiar, servicii aferente locuirii, culturale, de asistență medicală ambulatorie - cabinete pentru medici de familie, medici specialiști, medici stomatologi – cu suprafața de maximum 150 mp/unitate), dispuse la parter și eventual subsol, respectiv la parter și eventual subsol și primul etaj în cazul clădirilor cu mai mult de două nivele supraterane. Acestea vor ocupa în mod obligatoriu, la parter, întregul front disponibil spre spațiul public, cu excepția accesului în imobil / pe parcelă.

- *Imobile monofuncționale :*

- (a) instituții publice și de interes public (administrative - publice, culturale, de învățământ etc)
- (b) administrative (sedii de firmă, administrarea afacerilor, servicii financiarbancare etc)
- (c) comerț, turistice (hoteluri, vile turistice etc).
- (d) culte – biserică, sediu Parohial, fundație),.

ART.4. Utilizări permise cu condiționări

- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

- Garaje publice sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

- (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)

- (b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu trafic redus și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul auto și pietonal

- Garaje private pe parcelele curente cu următoarele condiții:

- (a) să fie înglobate în corpurile de clădire

- (b) să nu aibă acces direct din spațiul public

- Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari / ocupanți, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire

- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp

- (c) să implice maximum 5 persoane

- (d) să aibă acces public limitat (ocazional)

- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală

- (f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

ART.5. Utilizări interzise

- Clădiri monofuncționale destinate comerțului en gros și en detail.
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare, identificate ca atare prin PUZ.
- Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
- Orice tip de construcții provizorii, cu excepția ediculelor parte a amenajării peisagere a curților.
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
- Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
- Orice utilizări, altele decât cele admise în art. 3 și art.4.
- Lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ART.6. Caracteristici ale parcelelor

Este permisă comasarea parcelelor cu condiția realizării de fronturi continue sau discontinue coerente, pe bază de P.U.Z. Planul urbanistic de zonă poate fi elaborat pentru o subzonă (subzona reglementată) dar va cuprinde propuneri pentru zona studiată (întregul U.T.R.).

ART.7. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Clădirile de pe ambele fronturi ale Str. Avram Iancu se vor alinia la distanța de 26,0m față de axul străzii; clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu sau discontinuu conform P.U.Z.

ART.8. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent.. Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 15 m de la aliniament.

În situațiile în care lățimea frontului la stradă și contextul o permit, se admite dezvoltarea în adâncime de-a lungul ambelor laturi, aplicându-se tipologii precum « U », « C », « T », « O » etc. Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi conformate conform normelor specifice. Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, clădirea propusă pe parcelă se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fața celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta și cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,50 m. În plus, în dreptul calcanelor sau a curților de lumină învecinate se pot amplasa curți de lumină cu lungimea de minimum 3,5 m și adâncimea de minimum 2 m, dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală.

ART.9. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

În cazul curților interioare neadiacente limitelor laterale de proprietate, închise pe trei sau patru laturi, între fațadele interioare paralele se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate). În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura aceeași relație.

ART.10. Condiții de acces și circulații

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute

Pentru clădirile noi se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

ART.11. Staționarea autovehiculelor

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament, cu aplicarea unei diminuări cu 50% pentru toate tipurile de activități admise, cu excepția locuirii. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte. Pentru parcelele integral restructurate (demolarea completă a clădirilor existente și construcția unor noi), în cadrul acestora se va realiza în mod obligatoriu numărul de garaje necesar. Pentru parcelele parțial restructurate (schimbări de destinație, demolări parțiale, extinderi, mansardări, adăugare de noi corpuri de clădire etc), în cazul imposibilității tehnice de realizare în condiții rezonabile a numărului necesar de locuri de parcare, se va elabora un PUD prin care se va determina numărul de parcaje / garaje posibil a fi realizate în locația respectivă, funcție de accesibilitate și configurația locală. În acest caz, autorizarea intervenției va fi condiționată astfel:

(a) pentru locuințele existente ce fac obiectul restructurării / extinderii sau pentru cele nou create se vor repartiza cu prioritate garajele posibil a fi realizate pe parcelă. Diferența va putea fi compensată prin abonamente la parcarile publice, situate într-un perimetru de 100 m de la locația respectivă.

(b) pentru celelalte tipuri de activități admise e posibilă acoperirea diferenței de locuri de parcare prin realizarea și deținerea acestora în proprietate sau concesiune pe durata existenței construcției, pe o altă parcelă, situată la o distanță de maximum 250 m. Alternativ, Administrația Publică Locală poate accepta, ca o facilitate, la cererea proprietarului imobilului, o procedură de compensare financiară din partea acestuia (spre exemplu echivalentă cu costul mediu estimat al construirii unui număr echivalent de parcaje publice în clădiri dedicate, fără dobândirea unui drept privilegiat de utilizare). Procedura va fi reglementată prin Hotărâre a Consiliului Local. Parcarea autovehiculelor se va face numai în garaje amenajate în cadrul corpurilor de clădire existente sau propuse în cadrul unui proces de restructurare. Nu se admite staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor.

ART.12. Înălțimea maximă a clădirilor

Înălțimea la cornișă va fi de 22,20m de la nivelul trotuarului, posibil a fi majorată cu 0,50m condiționat de coerența frontului propus; pentru clădirile de colț se admite majorarea regimului de înălțime cu un nivel (mezanin, supantă);

ART.13. Aspectul exterior al clădirilor

-Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

-Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, implicând locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pașize arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei, tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră de calcar sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale.

Pentru tâmplării (uși și ferestre) se va folosi exclusiv lemnul, cu excepția celor aparținând spațiilor comerciale de la parter, pentru care sunt acceptabile formule moderne, high tech – sticlă, oțel etc.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției

ART.14. Condiții de echipare edilitară

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

ART.15. Spații verzi

Suprafața spațiilor verzi pe ansamblul unei parcele se stabilește prin P.U.Z., dar va ocupa min. 25% din suprafața lotului și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie, înaltă).

ART. 16. Împrejmuiri

Pe limitele laterale(altele decât calcane) și pe limita posterioară împrejmuirile vor fi opace, cu înălțimea de 2,20m;

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZAREA TERENULUI

ART.17. Procentul maxim de ocupare a terenurilor (P.O.T.)

POT max. = 28,50%

ART.18. Procentul maxim de utilizare a terenurilor (C.U.T.)

Conform P.U.Z.

LV2/5

LOCUIŢE + COMERŢ / SERVICII, - cu S+Ds+P+5E+R

SECŢIUNEA I : CARACTERUL ZONEI

ART.1. Conditionări generale

Zonă delimitată la nord de cursul râului Someşul Mic, la sud de Str. Tineretului

ART.2. Servituţi

- Se vor aplica servituţile specifice traseului bretelelor de legătură dintre Drumul Expres TR35 şi trama stradală a localităţii, servituţile zonei inundabile;
- Se vor aplica în mod obligatoriu servituţile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricţii, aşa cum sunt ele evidenţiate în PUG - planşa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă” şi în RLU – Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special şi Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii. Servituţi de utilitate publică:
- Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituţile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”).
- În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locaţii concrete şi servituţile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spaţiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef).

SECŢIUNEA II: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

ART.3. Utilizări permise

- locuinţe cu regimul de înălţime Ds+P+5E+R cu activităţi economice de tip terţiar amplasate la parter
- birouri, sedii de companii etc
- spaţii financiar-bancare, comerciale, servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere

- cazare turistică (corp independent)
- cercetare științifică
- culturale
- Parterele orientate spre spațiile publice vor avea de regulă funcțiuni de interes pentru public.

ART.4. Utilizări permise cu condiționări

- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
- Garaje publice sau private sub și supraterrane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
 - (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
 - (b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul. - Activități de mică producție, cu următoarele condiții:
 - (a) să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfășurată preponderent în această locație
 - (b) spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice
 - (c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă

ART.5. Utilizări interzise

- Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- Depozitare en gros.
- Depozitare de materiale refolosibile.
- Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelelor.
- Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.
- Construcții provizorii de orice natură.
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.
- Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ART.6. Caracteristici ale parcelelor

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 15 m
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 1500 mp
- (e) să aibă formă regulată

- Se recomandă comasarea parcelelor din interiorul subzonei, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:
- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 50 m
- (c) să aibă formă regulată
- se va elabora un PUZ. Pentru întreg U.T.R.;

ART.7. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Aliniamentul se va stabili prin P.U.Z.

ART.8. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Clădirile izolate se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță egală cu $h/2$ din înălțimea construcției;
- În cazul unor fronturi continue, noile construcții se vor alipii calcan, analizând și armonizând frontul stradal aferent unui întreg cvartal.
- În cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20 m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei.
- Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu $1/2$ din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.

ART.9. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu $h/2$ din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

ART.10. Condiții de acces și circulații

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.
- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

ART.11. Staționarea autovehiculelor

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament.
- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.
- Staționarea autovehiculelor se va realiza de regulă în garaje colective subterane. Se admite soluția de „dală urbană” cu subsolul (subsolurile) destinate garrării autovehiculelor, iar planșeul superior vegetalizat / tratat cu dalaje decorative - spațiu de socializare cu access nelimitat;
- Se admite staționarea / parcare autovehiculelor în incintele clădirilor, cu condiția asigurării distanței de minimum 5 m de la cel mai apropiat parcaj la limitele laterale și posterioare de proprietate, în cazul în care vecinătățile au funcțiune rezidențială și de minimum 3 m în cazul în care acestea au alte funcțiuni.
- Pentru vizitatori pot fi amenajate locuri de parcare în zona de retragere față de aliniament, cu condiția asigurării distanței de minimum 3 m de la platformele de parcare la limitele laterale de proprietate, la aliniament și clădiri.
- Spații libere și spații plantate nu pot fi diminuate pentru amenajarea de spații de parcare. Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri

dedicate, situate la o distanță de maximum 150 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

ART.12. Înălțimea maximă a clădirilor

- Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22,50 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.
- Pentru clădirile aflate în poziții privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 25,50 m în punctul cel mai înalt. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

ART.13. Aspectul exterior al clădirilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32), iar prin conformare, volumetrie și aspect exterior, nu intră în contradicție cu aspectul general al zonei și nu depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii. (HG 525/1996, Art. 32). Prin P.U.Z. se va materializa conceptul de „centru de convergență”.
- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.
- Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în retragere față de aliniament.
- Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.
- Clădirile se vor acoperi cu terase; se recomandă adoptarea soluției de terase vegetalizate sau destinate montării de panouri foto-voltaice; - Cornișele vor fi de tip urban.
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.

- Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale.
- Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
- Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

ART.14. Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
- Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

ART.15. Spații verzi

- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinimanent (grădina de fațadă), minim 30% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

ART. 16. Împrejmuiri

Se prevăd după caz;

- Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.
- Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZAREA TERENULUI

ART.17. Procentul maxim de ocupare a terenurilor (P.O.T.)

- POT maxim = 24%

ART.18. Procentul maxim de utilizare a terenurilor (C.U.T.)

- CUT maxim = 1,75

SECȚIUNEA I : CARACTERUL ZONEI**ART.1. Condiționări generale**

- conține cinci subzone diferite după procentul de ocupare a terenului și de coeficientul de utilizare a terenului, astfel:

UTR	P.O.T.	C.U.T.
LV3/1	30,00%	1,75
LV3/2	21,40%	1,2
LV3/3	22,42%	1,2
LV3/4	28,50%	1,6
LV3/5	30,00%	1,5

SECȚIUNEA I : CARACTERUL ZONEI**ART.1. Condiționări generale**

Zonă în curs de constituire din punct de vedere urbanistic, liberă de construcții, situată în partea de nord – est a localității Florești, la locul „ Dealul de Jos”, la limita estică a teritoriului administrative, învecinată cu municipiul Cluj – Napoca. Este o zonă pentru locuințe viitoare cu regimul de înălțime S+Ds+P+4E+R, cu spații comerciale și servicii organizate ca dale urbane, cu spații de garare la subsoluri.

ART.2. Servituți

- Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții. Servituți de utilitate publică:

- Pentru trasa stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțiile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).
- În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trasa stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.3. Utilizări permise

- locuințe cu regimul de înălțime Ds+P+4E+R, în construcții adaptate la teren;
- activități economice de tip terțiar amplasate la parterul locuințelor sau organizate ca dale urbane, cu spații de garare la subsoluri.
- Creșă, grădiniță;

ART.4. Utilizări permise cu condiționări

- birouri, sedii de companii, spații financiar-bancare, comerciale, servicii cu acces public, servicii profesionale, după caz;
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
- Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
 - (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
 - (b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

ART.5. Utilizări interzise

- Activități / servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- Depozitare en gros.
- Depozitare de materiale refolosibile.
- Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelor.
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.
- Construcții provizorii de orice natură.

- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.
- Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ART.6. Caracteristici ale parcelelor

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 15 m
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă

- Se recomandă comasarea parcelelor din interiorul subzonei, cu condiția elaborării unui PUZ. pentru întreg U.T.R.;

ART.7. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Aliniamentul se va stabili prin P.U.Z.

ART.8. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Clădirile izolate se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță egală cu $h/2$ din înălțimea construcției;
- În cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20 m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei.
- Retragera față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu $1/2$ din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.

ART.9. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu $h/2$ din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri

transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

ART.10. Condiții de acces și circulații

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.
- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

ART.11. Staționarea autovehiculelor

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament.
- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.
- Staționarea autovehiculelor se va realiza de regulă în garaje colective subterane. Se admite soluția de „dală urbană” cu subsolul (subsolurile) destinate garării autovehiculelor, iar planșeul superior vegetalizat / tratat cu dalaje decorative - spațiu de socializare cu acces nelimitat;
- Se admite staționarea / parcare autovehiculelor în incintele clădirilor, cu condiția asigurării distanței de minimum 5 m de la cel mai apropiat parcaj la limitele laterale și posterioare de proprietate, în cazul în care vecinătățile au funcțiune rezidențială și de minimum 3 m în cazul în care acestea au alte funcțiuni.
- Pentru vizitatori pot fi amenajate locuri de parcare în zona de retragere față de aliniament, cu condiția asigurării distanței de minimum 3 m de la platformele de parcare la limitele laterale de proprietate, la aliniament și clădiri.
- Spații libere și spații plantate nu pot fi diminuate pentru amenajarea de spații de parcare. Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri

dedicate, situate la o distanță de maximum 150 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

- Spațiile verzi vor ocupa 35% din suprafața UTR.

ART.12. Înălțimea maximă a clădirilor

- Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 24,00 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-2S)+Ds+P+4E+1R$. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.
- Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

ART.13. Aspectul exterior al clădirilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32), iar prin conformare, volumetrie și aspect exterior, nu intră în contradicție cu aspectul general al zonei și nu depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii. (HG 525/1996, Art. 32).
- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.
- Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în retragere față de aliniament.
- Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel și să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.
- Clădirile se vor acoperi cu terase; se recomandă adoptarea soluției de terase vegetalizate sau destinate montării de panouri fotovoltaice;
- Cornișele vor fi de tip urban.

- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.
- Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale.
- Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
- Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

ART.14. Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
- Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

ART.15. Spații verzi

- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 35% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Se recomandă soluționarea prin P.U.Z. a unor spații verzi cu acces public nelimitat: drumuri de umbră, plantații de aliniament.
- Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

ART. 16. Împreimuiuri

- Împrejmuirile vor avea înălțime redusă (0,90 – 1,10m) executate din plasă de sârmă, dublate de garduri vii.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZAREA TERENULUI

ART.17. Procentul maxim de ocupare a terenurilor (P.O.T.)

- POT maxim = 30%

ART.18. Procentul maxim de utilizare a terenurilor (C.U.T.)

- CUT maxim = 1,75

SECȚIUNEA I : CARACTERUL ZONEI**ART.1. Conditionări generale**

Zonă în curs de constituire din punct de vedere urbanistic, situată la est față de pâraul Ciorgău / Cetatea Fetei, respectiv la sud față de UTR = RM1

Este o zonă parțial mobilată cu locuințe existente, destinată pentru locuințe viitoare cu regimul de înălțime S+Ds+P+4E+R, cu spații comerciale și servicii.

ART.2. Servituți

- Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții. Servituți de utilitate publică:
- Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).
- În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ART.3. Utilizări permise**

- locuințe cu regimul de înălțime S+Ds+P+4E+R, în construcții adaptate la teren;
- activități economice de tip terțiar amplasate la parterul locuințelor sau organizate ca dale urbane, cu spații de garare la subsoluri.
- Creșă, grădiniță;

ART.4. Utilizări permise cu condiționări

- birouri, sedii de companii, spații financiar-bancare, comerciale, servicii cu acces public, servicii profesionale, după caz;
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
- Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
 - (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
 - (b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

ART.5. Utilizări interzise

- Activități / servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- Depozitare en gros.
- Depozitare de materiale refolosibile.
- Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelelor.
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.
- Construcții provizorii de orice natură.
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.
- Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
- Orice utilizări, altele decât cele admise la art.3.și art. 4.
- Sunt interzise lucrările de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ART.6. Caracteristici ale parcelelor

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
 - (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 15 m
 - (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- Se recomandă comasarea parcelelor din interiorul subzonei, cu condiția elaborării unui PUZ. pentru întreg U.T.R.;

ART.7. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Aliniamentul se va stabili prin P.U.Z.

ART.8. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Clădirile izolate se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță egală cu $h/2$ din înălțimea construcției;
- În cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20 m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei.
- Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu $1/2$ din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.

ART.9. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu $h/2$ din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

ART.10. Condiții de acces și circulații

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.
- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

ART.11. Stationarea autovehiculelor

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament.

- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.
- Staționarea autovehiculelor se va realiza de regulă în garaje colective subterane. Se admite soluția de „dală urbană” cu subsolul (subsolurile) destinate garării autovehiculelor, iar planșeul superior vegetalizat / tratat cu dalaje decorative - spațiu de socializare cu acces nelimitat;
- Se admite staționarea / parcare autovehiculelor în incintele clădirilor, cu condiția asigurării distanței de minimum 5 m de la cel mai apropiat parcaj la limitele laterale și posterioare de proprietate, în cazul în care vecinătățile au funcțiune rezidențială și de minimum 3 m în cazul în care acestea au alte funcțiuni.
- Pentru vizitatori pot fi amenajate locuri de parcare în zona de retragere față de aliniament, cu condiția asigurării distanței de minimum 3 m de la platformele de parcare la limitele laterale de proprietate, la aliniament și clădiri.
- Spații libere și spații plantate nu pot fi diminuate pentru amenajarea de spații de parcare. Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 150 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.
- Spațiile verzi vor ocupa 35% din suprafața UTR.

ART.12. Înălțimea maximă a clădirilor

- Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 24,00 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-2S)+Ds+P+4E+1R$. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.
- Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

ART.13. Aspectul exterior al clădirilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32), iar prin conformare, volumetrie și

aspect exterior, nu intră în contradicție cu aspectul general al zonei și nu depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii. (HG 525/1996, Art. 32).

- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.
- Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în retragere față de aliniament.
- Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.
- Clădirile se vor acoperi cu terase; se recomandă adoptarea soluției de terase vegetalizate sau destinate montării de panouri fotovoltaice;
- Cornișele vor fi de tip urban.
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.
- Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale.
- Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
- Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

ART.14. Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
- Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

ART.15. Spații verzi

- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 35% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Se recomandă soluționarea prin P.U.Z. a unor spații verzi cu acces public nelimitat: scuaruri, drumuri de umbră, plantații de aliniament.
- Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

ART. 16. Împrejmuiri

Se prevăd după caz;

- Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.
- Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZAREA TERENULUI

ART.17. Procentul maxim de ocupare a terenurilor (P.O.T.)

- POT maxim = 21,40%

ART.18. Procentul maxim de utilizare a terenurilor (C.U.T.)

- CUT maxim = 1,2

SECȚIUNEA I : CARACTERUL ZONEI**ART.1. Condiționări generale**

Cuprinde:

1. Zonă situată în partea de sud – vest a localității Florești, la sud față de traseul propus pentru Metrou – ramura vest + terminal, zonă în curs de constituire din punct de vedere urbanistic;
2. Zonă situată în partea nord- estică a localității Florești, între UTR=LV1 – centru de convergență și UTR = LV6, zonă destinată construcțiilor viitoare cu regim redus de înălțime.

ART.2. Servituți

- Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții. Servituți de utilitate publică:
- Pentru trasa stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).
- În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trasa stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ART.3. Utilizări permise**

- locuințe cu regimul de înălțime S+Ds+P+4E+R, în construcții adaptate la teren;
- activități economice de tip terțiar amplasate la parterul locuințelor sau organizate ca dale urbane, cu spații de garare la subsoluri.
- Creșă, grădiniță;

ART.4. Utilizări permise cu condiționări

- birouri, sedii de companii, spații financiar-bancare, comerciale, servicii cu acces public, servicii profesionale, după caz;
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
- Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
 - (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
 - (b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

ART.5. Utilizări interzise

- Activități / servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- Depozitare en gros.
- Depozitare de materiale refolosibile.
- Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelor.
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.
- Construcții provizorii de orice natură.
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.
- Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
- Orice utilizări, altele decât cele admise la art.3.și art. 4.
- Sunt interzise lucrările de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ART.6. Caracteristici ale parcelor

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 15 m
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă

- Se recomandă comasarea parcelelor din interiorul subzonei, cu condiția elaborării unui P.U.Z. pentru întreg U.T.R., separate pentru zonele descrise în art. 1.

ART.7. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Aliniamentul se va stabili prin P.U.Z.

ART.8. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- Clădirile izolate se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță egală cu $h/2$ din înălțimea construcției;
- În cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20 m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei.
- Retragera față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu $1/2$ din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.

ART.9. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu $h/2$ din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

ART.10. Condiții de acces și circulații

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.
- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

ART.11. Staționarea autovehiculelor

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament.
- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.
- Staționarea autovehiculelor se va realiza de regulă în garaje colective subterane. Se admite soluția de „dală urbană” cu subsolul (subsolurile) destinate garării autovehiculelor, iar planșeul superior vegetalizat / tratat cu dalaje decorative - spațiu de socializare cu acces nelimitat;
- Se admite staționarea / parcare autovehiculelor în incintele clădirilor, cu condiția asigurării distanței de minimum 5 m de la cel mai apropiat parcaj la limitele laterale și posterioare de proprietate, în cazul în care vecinătățile au funcțiune rezidențială și de minimum 3 m în cazul în care acestea au alte funcțiuni.
- Pentru vizitatori pot fi amenajate locuri de parcare în zona de retragere față de aliniament, cu condiția asigurării distanței de minimum 3 m de la platformele de parcare la limitele laterale de proprietate, la aliniament și clădiri.
- Spații libere și spații plantate nu pot fi diminuate pentru amenajarea de spații de parcare. Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 150 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.
- Spațiile verzi vor ocupa 35% din suprafața UTR.

ART.12. Înălțimea maximă a clădirilor

- Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 24,00 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-2S)+Ds+P+4E+1R$. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.
- Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

ART.13. Aspectul exterior al clădirilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32), iar prin conformare, volumetrie și aspect exterior, nu intră în contradicție cu aspectul general al zonei și nu depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii. (HG 525/1996, Art. 32).
- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.
- Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în retragere față de aliniament.
- Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel și să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.
- Clădirile se vor acoperi cu terase; se recomandă adoptarea soluției de terase vegetalizate sau destinate montării de panouri fotovoltaice;
- Cornișele vor fi de tip urban.
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.
- Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale.
- Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
- Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

ART.14. Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
- Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

ART.15. Spații verzi

- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum minimum 35% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Se recomandă soluționarea prin P.U.Z. a unor spații verzi cu acces public nelimitat: scuaruri, drumuri de umbră, plantații de aliniament.
- Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

ART. 16. Împrejmuiri

Se prevăd după caz;

- Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZAREA TERENULUI

ART.17. Procentul maxim de ocupare a terenurilor (P.O.T.)

- POT maxim = 21,42%

ART.18. Procentul maxim de utilizare a terenurilor (C.U.T.)

- CUT maxim = 1,2

SECŢIUNEA I : CARACTERUL ZONEI**ART.1. Condiţionări generale**

Cuprinde zonă situată la nord faţă de UTR = LV2/4 (Str. Avram Iancu), respectiv UTR = CS, Str. Stadionului – la sud, Str. Tineretului la nord, Str. Plopilor – la est, zonă în curs de constituire din punct de vedere urbanistic;

ART.2. Servituţi

- Se vor aplica în mod obligatoriu servituţile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricţii, aşa cum sunt ele evidenţiate în PUG - planşa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă” şi în RLU – Cap. 2 – Terenuri şi Zone cu Regim Special şi Cap. 3 - Condiţii Generale Privitoare la Construcţii. Servituţi de utilitate publică:
- Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituţile aşa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planşa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităţi Teritoriale de Referinţă”).
- În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locaţii concrete şi servituţile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spaţiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef).

SECŢIUNEA II: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ**ART.3. Utilizări permise**

- locuinţe cu regimul de înălţime S+Ds+P+4E+R;
- activităţi economice de tip terţiar amplasate la parterul locuinţelor sau organizate ca dale urbane, cu spaţii de garare la subsoluri.
- Creşă, grădiniţă;
- Se elaborează P.U.Z. pentru întreg U.T.R., soluţionând şi corelarea cu fondul construit existent.

ART.4. Utilizări permise cu condiţionări

- birouri, sedii de companii, spații financiar-bancare, comerciale, servicii cu acces public, servicii profesionale, după caz;
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
- Garaje publice sau private sub și supraterrane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)

(b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

ART.5. Utilizări interzise

- Activități / servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- Depozitare en gros.
- Depozitare de materiale refolosibile.
- Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelelor.
- Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.
- Construcții provizorii de orice natură.
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.
- Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
- Orice utilizări, altele decât cele admise la art.3 și art. 4.
- Sunt interzise lucrările de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ART.6. Caracteristici ale parcelelor

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 15 m
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă

- Se recomandă comasarea parcelelor din interiorul subzonei, cu condiția

elaborării unui PUZ. pentru întreg U.T.R., separate pentru zonele descrise în art. 1.

ART.7. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Aliniamentul se va stabili prin P.U.Z.

ART.8. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Clădirile izolate se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță egală cu $h/2$ din înălțimea construcției;
- În cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20 m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei.
- Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu $1/2$ din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.

ART.9. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu $h/2$ din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

ART.10. Condiții de acces și circulații

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.
- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

ART.11. Stationarea autovehiculelor

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament.

- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.
- Staționarea autovehiculelor se va realiza de regulă în garaje colective subterane. Se admite soluția de „dală urbană” cu subsolul (subsolurile) destinate garării autovehiculelor, iar planșeul superior vegetalizat / tratat cu dalaje decorative - spațiu de socializare cu acces nelimitat;
- Se admite staționarea / parcarea autovehiculelor în incintele clădirilor, cu condiția asigurării distanței de minimum 5 m de la cel mai apropiat parcaj la limitele laterale și posterioare de proprietate, în cazul în care vecinătățile au funcțiune rezidențială și de minimum 3 m în cazul în care acestea au alte funcțiuni.
- Pentru vizitatori pot fi amenajate locuri de parcare în zona de retragere față de aliniament, cu condiția asigurării distanței de minimum 3 m de la platformele de parcare la limitele laterale de proprietate, la aliniament și clădiri.
- Spații libere și spații plantate nu pot fi diminuate pentru amenajarea de spații de parcare. Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 150 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.
- Spațiile verzi vor ocupa 35% din suprafața UTR.

ART.12. Înălțimea maximă a clădirilor

- Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 20,00 m, respectiv un regim de înălțime de S+Ds+P+4E+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.
- Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

ART.13. Aspectul exterior al clădirilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32), iar prin conformare, volumetrie și

aspect exterior, nu intră în contradicție cu aspectul general al zonei și nu depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii. (HG 525/1996, Art. 32).

- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.
- Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în retragere față de aliniament.
- Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel și să ocupe, cumulată, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.
- Clădirile se vor acoperi cu terase; se recomandă adoptarea soluției de terase vegetalizate sau destinate montării de panouri fotovoltaice;
- Cornișele vor fi de tip urban.
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.
- Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale.
- Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
- Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

ART.14. Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
- Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

ART.15. Spații verzi

- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 35% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Se recomandă soluționarea prin P.U.Z. a unor spații verzi cu acces public nelimitat: parc public, scuaruri, drumuri de umbră, plantații de aliniament.
- Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

ART. 16. Împrejmuiri

Se prevăd după caz;

- Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZAREA TERENULUI

ART.17. Procentul maxim de ocupare a terenurilor (P.O.T.)

- POT maxim = 28,50%

ART.18. Procentul maxim de utilizare a terenurilor (C.U.T.)

- CUT maxim = 1,2

LV3/5**LOCUINȚE +COMERȚ / SERVICII, S+Ds+P+4E+R Str.
Gârbăului – Pădurea Manelui****SECȚIUNEA I : CARACTERUL ZONEI****ART.1. Condiționări generale**

Cuprinde:

1. Zona situată în partea de est a localității Florești, delimitată la est de Str. Gârbăului, la sud de UTR = CS, respectiv UTR = LV6u, la vest de UTR = L1/Răzoare, la nord UTR = UL2 CU Stația de metrou VIVO.
2. Zonă situată în partea de est a localității Florești, la vest față de UTR = LV3/5/1, delimitată la nord, nord – est de Str. Răzoare, la sud de UTR = CS, respectiv UTR = LV6u, la vest de Pădurea Manelui. **ART.2.**

Servituți

- Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții. Servituți de utilitate publică:
- Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).
- În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).
- Amplasarea construcțiilor față de fondul forestier se va face în baza avizelor eliberate de ROMSILVA și Garda Forestieră.

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ART.3. Utilizări permise**

- locuințe cu regimul de înălțime S+Ds+P+4E+R, în construcții adaptate la teren;

- activități economice de tip terțiar amplasate la parterul locuințelor sau organizate ca dale urbane, cu spații de garare la subsoluri.
- Creșă, grădiniță;

ART.4. Utilizări permise cu conditionări

- birouri, sedii de companii, spații financiar-bancare, comerciale, servicii cu acces public, servicii profesionale, după caz;
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
- Garaje publice sau private sub și supraterrane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
 - (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
 - (b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

ART.5. Utilizări interzise

- Activități / servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- Depozitare en gros.
- Depozitare de materiale re folosibile.
- Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelelor.
- Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.
- Construcții provizorii de orice natură.
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.
- Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
- Orice utilizări, altele decât cele admise la art.3.și art. 4.
- Sunt interzise lucrările de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ART.6. Caracteristici ale parcelelor

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
 - (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 15 m
 - (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- Se recomandă comasarea parcelelor din interiorul subzonei, cu condiția elaborării unui P.U.Z. pentru U.T.R.= LV3/5/1, separat pentru U.T.R.= LV3/5/2 (zonele descrise în art. 1).

ART.7. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Aliniamentul se va stabili prin P.U.Z.
- **În cazul în care un pentru un UTR în care se prevede un regim de înălțime mai mare decât S+Ds+P+3E se învecinează cu zone rezidențiale cu construcții existente cu regim mic de înălțime, în stare fizică bună, - în zonele de contact regimul de înălțime al construcțiilor propuse va crește progresiv de la S+Ds+P+2E la regimul maxim de înălțime permis pentru UTR-ul respectiv pe bază de P.U.Z., studiu de siluetă urbană și servitute de Vedere.**

ART.8. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Clădirile izolate se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță egală cu $h/2$ din înălțimea construcției;
- În cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20 m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei.
- Retragera față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu $1/2$ din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.

ART.9. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu $h/2$ din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

ART.10. Condiții de acces și circulații

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.
- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.
- **Pentru obiectivele/ ansamblurile rezidenției noi se vor întocmi P.U.Z. și studii de trafic pentru dimensionarea corespunzătoare a căilor de acces și preluarea traficului rutier în trama stradală a localității.**

ART.11. Staționarea autovehiculelor

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament.
- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.
- Staționarea autovehiculelor se va realiza de regulă în garaje colective subterane. Se admite soluția de „dală urbană” cu subsolul (subsolurile) destinate garării autovehiculelor, iar planșeul superior vegetalizat / tratat cu dalaje decorative - spațiu de socializare cu acces nelimitat;
- Se admite staționarea / parcare autovehiculelor în incintele clădirilor, cu condiția asigurării distanței de minimum 5 m de la cel mai apropiat parcaj la limitele laterale și posterioare de proprietate, în cazul în care vecinătățile au funcțiune rezidențială și de minimum 3 m în cazul în care acestea au alte funcțiuni.
- Pentru vizitatori pot fi amenajate locuri de parcare în zona de retragere față de aliniament, cu condiția asigurării distanței de minimum 3 m de la platformele de parcare la limitele laterale de proprietate, la aliniament și clădiri.
- Spații libere și spații plantate nu pot fi diminuate pentru amenajarea de spații de parcare. Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 150 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

- Spațiile verzi vor ocupa 35% din suprafața UTR.

ART.12. Înălțimea maximă a clădirilor

- Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 20,00 m, respectiv un regim de înălțime de S+Ds+P+4E+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.
- Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

ART.13. Aspectul exterior al clădirilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32), iar prin conformare, volumetrie și aspect exterior, nu intră în contradicție cu aspectul general al zonei și nu depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii. (HG 525/1996, Art. 32).
- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.
- Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în retragere față de aliniament.
- Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel și să ocupe, cumulată, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.
- Clădirile se vor acoperi cu terase; se recomandă adoptarea soluției de terase vegetalizate sau destinate montării de panouri fotovoltaice;
- Cornișele vor fi de tip urban.
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.
- Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru

fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale.
- Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
- Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

ART.14. Conditii de echipare edilitară

- Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
- Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

ART.15. Spații verzi

- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum minimum 35% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Se recomandă soluționarea prin P.U.Z. a unor spații verzi cu acces public nelimitat: parc public, scuaruri, drumuri de umbră, plantații de aliniament.
- Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

ART. 16. Împrejmuiri

Se prevăd după caz;

- Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZAREA TERENULUI

ART.17. Procentul maxim de ocupare a terenurilor (P.O.T.)

- POT maxim = 30,00%

ART.18. Procentul maxim de utilizare a terenurilor (C.U.T.)

- CUT maxim = 1,5

SECȚIUNEA I : CARACTERUL ZONEI**ART.1. Condiționări generale**

Zonă în curs de constituire din punct de vedere urbanistic, liberă de construcții, situată în partea de nord – est a localității Florești, la locul „ Dealul de Jos”, la limita estică a teritoriului administrativ, învecinată la nord și parțial la est cu UAT Cluj – Napoca, parțial cu UTR = LV3/1. Este o zonă pentru locuințe viitoare cu regimul de înălțime S+Ds+P+4E+R, cu spații comerciale și servicii organizate ca dale urbane, cu spații de garare la subsoluri.

ART.2. Servituți

- Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții. Servituți de utilitate publică:
- Pentru trasa stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).
- În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trasa stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ART.3. Utilizări permise**

- locuințe cu regimul de înălțime Ds+P+4E, în construcții adaptate la teren;
- activități economice de tip terțiar amplasate la parterul locuințelor sau organizate ca dale urbane cu spații de garare la subsoluri, dotări.

ART.4. Utilizări permise cu condiționări

- birouri, sedii de companii, spații financiar-bancare, comerciale, servicii cu acces public, servicii profesionale, după caz;
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
- Garaje publice sau private sub și supraterrane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
 - (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
 - (b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

ART.5. Utilizări interzise

- Activități / servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- Depozitare en gros.
- Depozitare de materiale refolosibile.
- Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelor.
- Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.
- Construcții provizorii de orice natură.
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.
- Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ART.6. Caracteristici ale parcelor

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 15 m
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă

- Se recomandă comasarea parcelor din interiorul subzonei, cu condiția elaborării unui PUZ. pentru întreg U.T.R.;

ART.7. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Aliniamentul se va stabili prin P.U.Z.

ART.8. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Clădirile izolate se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță egală cu $h/2$ din înălțimea construcției;
- În cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20 m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei.
- Retragera față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu $1/2$ din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.

ART.9. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu $h/2$ din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

ART.10. Condiții de acces și circulații

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.
- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

ART.11. Stationarea autovehiculelor

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament.
- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.
- Staționarea autovehiculelor se va realiza de regulă în garaje colective subterane. Se admite soluția de „dală urbană” cu subsolul (subsolurile) destinate garării autovehiculelor, iar planșeul superior vegetalizat / tratat cu dalaje decorative - spațiu de socializare cu acces nelimitat;
- Se admite staționarea / parcare autovehiculelor în incintele clădirilor, cu condiția asigurării distanței de minimum 5 m de la cel mai apropiat parcaj la limitele laterale și posterioare de proprietate, în cazul în care vecinătățile au funcțiune rezidențială și de minimum 3 m în cazul în care acestea au alte funcțiuni.
- Pentru vizitatori pot fi amenajate locuri de parcare în zona de retragere față de aliniament, cu condiția asigurării distanței de minimum 3 m de la platformele de parcare la limitele laterale de proprietate, la aliniament și clădiri.
- Spații libere și spații plantate nu pot fi diminuate pentru amenajarea de spații de parcare. Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 150 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.
- Spațiile verzi vor ocupa 35% din suprafața UTR.

ART.12. Înălțimea maximă a clădirilor

- Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 16,50 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-2S)+Ds+P+4E$.
- Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

ART.13. Aspectul exterior al clădirilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32), iar prin conformare, volumetrie și

aspect exterior, nu intră în contradicție cu aspectul general al zonei și nu depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii. (HG 525/1996, Art. 32).

- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.
- Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în retragere față de aliniament.
- Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.
- Clădirile se vor acoperi cu terase; se recomandă adoptarea soluției de terase vegetalizate sau destinate montării de panouri fotovoltaice;
- Cornișele vor fi de tip urban.
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.
- Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale.
- Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
- Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

ART.14. Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
- Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

ART.15. Spații verzi

- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 35% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Se recomandă soluționarea prin P.U.Z. a unor spații verzi cu acces public nelimitat: după caz - parc public, scuaruri, drumuri de umbră, plantații de aliniament.
- Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă,

ART. 16. Împrejmuiri

- Împrejmuirile vor avea înălțime redusă (0,90 – 1,10m) executate din plasă de sârmă, dublate de garduri vii.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZAREA TERENULUI

ART.17. Procentul maxim de ocupare a terenurilor (P.O.T.)

- Se stabilește prin P.U.Z.

-

ART.18. Procentul maxim de utilizare a terenurilor (C.U.T.)

- Se stabilește prin P.U.Z.

(CUT maxim = 1,7)

Pentru satele Luna de Sus și Tăuți și pentru UTR: LV6, LV6u, UL1 din localitatea Florești se aplică recomandările din „Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Țara Călatei” – O.A.R -2016. – Anexa 4.pg. 348.

SECȚIUNEA I : CARACTERUL ZONEI

Zonă rezidențială cu regim mic de înălțime și densitate redusă, cu funcțiuni complementare, cu organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, locuințe cu regim mic de înălțime S+Ds+P+1E+R, comerț și servicii de proximitate; UTR situat la:

- nord față de cursul Someșului Mic, la sud față de limita teritoriului administrativ (UAT Baci); se învecinează cu traseul Drumului expres TR35.
- Cartier Cetatea Fetei;
- La sud față de Amenajarea Hidroenergetică Florești II; - La nord față de Pădurea Big, Groapa Răcoroasă; - La vest și sud față de Pădurea Manelui.

ART.1. Condiționări generale

Intervențiile vizând restructurarea integrală sau parțială a unei parcele vor avea în vedere asigurarea coerenței zonei, dezvoltării / ridicarea gradului de finisare urbană, reglementate urbanistic. **Se va întocmi PUZ pentru fiecare situație / UTR în parte. Acestea vor cuprinde de regulă un întreg UTR, limita minimă de reglementare acceptabilă fiind cvartalul.**

PUZ va include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului regulament în ceea ce privește obiectivele și servituțile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, configurare și echipare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului.

Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate cu riscuri naturale sau antropice se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studiile geologice elaborate de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism;

În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelelor de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice se corelează în permanență cu modificările legislative. Asupra construcțiilor existente care se situează în aceste zone și care nu pot fi păstrate, din motive tehnice, se instituie interdicție temporară de construire până la

înlăturarea riscului. Înlăturarea restricției se face în baza avizului favorabil al administratorului/lor infrastructurii.

În zonele care se suprapun siturilor arheologice declarate și delimitate în partea desenată, pe baza studiului de fundamentare arheologic aferent Planului Urbanistic General al comunei Florești, autorizarea executării construcțiilor este interzisă; în cazul identificării unor vestigii arheologice cu ocazia lucrărilor de săpătură pentru fundații/sistematizarea vertical a terenului, lucrările de construire se vor întrerupe până la descărcarea de sarcina arheologică.

ART.2. Servituți

- Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor , ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, ș.a. și lucrările necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructură pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii.
- Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos. Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării.
- Pentru rețeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform Anexei 6). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare, piste pentru bicicliști etc.
- Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.
- Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.
- Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.
-

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.3. Utilizări permise

- locuințe individuale pensiuni,
- Comerț / servicii de proximitate; - conform P.U.Z.

ART.4. Utilizări permise cu condiționări

-Conversia funcțională (integral sau parțială) a locuințelor existente cu respectarea funcțiunilor admise și a legislației în vigoare cu condiția asigurării accesului direct din exterior.

-Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

-Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

-În cazul identificării unor vestigii arheologice cu ocazia lucrărilor de săpătură pentru fundații/sistematizarea vertical a terenului, lucrările de construire se vor întrerupe până la descărcarea de sarcina arheologică.

ART.5. Utilizări interzise

- Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări permise și utilizări permise cu condiționări;
- Se interzice amplasarea clădirilor de orice fel pe fâșia cu L=15,0m măsurată de la firul văii pe ambele părți – în zona de protecție a culuarelor verzi – albastre;
- Prin PUZ se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațete, unități mici de comerț de proximitate, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).
- Orice alte funcțiuni care nu sunt precizate în art. 3 și art.4. din prezentul Regulament.
- Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- Depozitare en gros.
- Depozitare de materiale refolosibile.
- Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
- Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
- Construcții provizorii de orice natură.
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.

- Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejurimi.
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ART.6. Caracteristici ale parcelor

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 15 m (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă (d) suprafața să fie:
 - mai mare sau egală cu 1.000 mp pentru locuințele individuale; în cazul în care prin cedare de teren pentru realizarea drumurilor de acces, suprafața parcelei se diminuează, realizarea locuințelor individuale se acceptă pe bază de P.U.D.;
 - de cel puțin 2.500 mp pentru pensiunile turistice cu o capacitate de cazare de până la 15 camere, totalizând maximum 60 locuri, funcționând în locuințele cetățenilor sau în clădiri independente, care asigură în spații special amenajate cazarea turiștilor și condiții de pregătire și de servire a mesei.
 - pentru alte funcțiuni admise – pe bază de P.U.Z.
- (e) să aibă formă regulată

Se admit operațiuni de comasare a parcelor existente , cu condiția respectării prezentului Regulament.

- toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:
 - (a) să aibă front la stradă
 - (b) să aibă formă regulată

ART.7. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în

care se va proceda la o corecție prin retragerea aliniamentului parcelei mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

ART.8. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Construcțiile se vor retrage față de una dintre limitele laterale ale parcelei cu 0,6 m (latura pe care clădirea vecină este retrasă cu cel puțin 5m față de limita comună de proprietate), menținându-se față de cealaltă limită laterală o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streșină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,0 m, cu respectarea prevederilor Codului Civil;

În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară;

Construcțiile se vor retrage față de limita posterioară cu o distanță minimă egală cu înălțimea construcției, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,0 m;

ART.9. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Se va stabili prin P.U.Z./ P.U.D. cu respectarea Codului Civil

ART.10. Condiții de acces și circulații

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.
- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanele cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform legislației în vigoare;

- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.
- Modernizarea drumurilor publice va trata toată ampriza drumului aflată în proprietatea publică proiectul tratând inclusiv accesele la proprietăți, spațiile verzi din lungul drumurilor, iluminatul public, zonele de staționare pe domeniul public, trotuarele, rigolele și alte amenajări specifice; În zona drumurilor publice comunale, județene, naționale vor fi prevăzute tubulaturi pentru infrastructura de telecomunicații;
- Pavimentele exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale: pietriș, piatră, lemn, cărămidă, după caz, acestea pot fi înierbate; Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții și dirijarea lor către construcții. Se interzice impermeabilizarea suprafețelor prin platforme și alei turnate din beton. În mod excepțional, dacă există pericolul scurgerii de hidrocarburi, se va permite construirea unei platforme de dimensiuni minime.
- Platformele și traseele de circulație vor urmări suprafața terenului natural. Accesele și amenajările din incintă vor ține cont de accesul mașinilor de intervenție: pompieri, salvare.
- Se va realiza o zonă de pietriș (de drenaj) de minim 60 cm în jurul clădirilor, pentru a proteja pereții de umezeală.

ART.11. Staționarea autovehiculelor

- Parcare autoturismelor individuale– exclusiv pe parcela proprietate, prin amenajarea a minim două locuri de parcare per unitate locativă;
- Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite și/sau înierbate;
- Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,5 x 5,0 m iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,5 x 2,0 m;
- Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului;
- Parcare și staționarea autovehiculelor și atelajelor, în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate la o distanță de minim 5,0 m față de ferestrele locuințelor.
- Pentru alte funcțiuni decât locuire, necesarul de parcaje se va dimensiona conform prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.

ART.12. Înălțimea maximă a clădirilor

Înălțimea maximă admisă a clădirilor se va determina aplicând cumulativ următoarele criterii:

- (a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 8,0 m, pentru un regim de înălțime de Ds+P+1+M, respectiv de 10,50m pentru un regim de înălțime de Ds+P+1+R în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m;
- (b) pentru alte funcțiuni decât locuirea, înălțimea maximă se va stabili prin PUZ – funcție de specificul obiectivului.

ART.13. Aspectul exterior al clădirilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).
- Se interzice realizarea de paștișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice
- *Finisajele fațadelor* se vor realiza din - tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat, placaj de piatră;
- La construcțiile noi se interzice utilizarea inoxului, baluștrilor din beton sau piatră precum și a materialelor care conțin azbest sau poliesteri.
- Se interzice aplicarea pe soclu a tencuielilor pe bază de ciment, a tencuielilor decorative mozaicate sau a similipietrei ; Se interzice placarea pereților cu materiale ceramice glazurate, materiale pe bază de azbest, poliesteri, PVC sau altele similare.
- Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului;
- *Ornamente pe fațadă* - Se interzice utilizarea unor elemente decorative nespecifice zonei comunei Florești, realizate din materiale precum tabla lucioasă, inox sau alte materiale similar
- Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările R.G.U.



Tencuieli,
zugrăveli

Piatră

Căramidă

Lemn
tratată

Placaj de
piatră

MATERIALE INTERZISE pentru fațade



Inox

Bluștri din
beton sau
piatră

Poliuretan,
policarbonat

Tablă
lucioasă

Aplicare pe soclu: tencuieli pe bază de
ciment sau tencuieli decorative
mozaicate, similități sau plăci ceramice

CROMATICA recomandată pentru fațade



Alb

Albastru
mieriu

Ocră

Gri

CROMATICA interzisă pentru fațade



Culi
saturate

Culi
stridente

Dungi pe
fațade

Vopsirea
materialelor
aparente
(piatră,
cărămidă)

- Acoperirea clădirilor va fi cu șarpantă, cu învelitoare ceramică.. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul architectural impus de profilul funcțional.

MATERIALE RECOMANDATE pentru învelitori



Tigla
ceramica

Tigla de
beton

Tigla metalica
cu acoperire de
piatră naturală

Plăci de
fibrociment

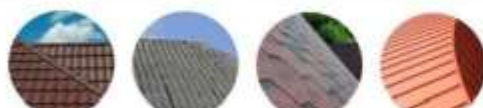
Șindrilă

Paie

Stuf

Tablă
fâltuită

MATERIALE INTERZISE pentru învelitori



Imitație țiglă
ceramica
din tablă

Azbociment

Membrană
bituminoasă

Alte materiale
sintetice

PALETA CROMATICĂ recomandată pentru învelitori



Tâmplării

Realizarea tâmplăriilor (uși și ferestre) se va face din lemn tratat cu ulei sau vopsit, tâmplărie metalică sau PVC, atât la ferestre cât și la uși;

Toate elementele de tâmplărie (rame, cercevele, traverse, șprosuri) se vor realiza din lemn. În cazul intervențiilor la construcții existente, tâmplăria de lemn deteriorată se va recondiționa sau înlocui, fără modificarea împărțirii specifice.

Culorile permise pentru vopsirea tâmplărilor sunt: natur, alb, albastru, maro, gri, verde. Feroneria va avea culori discrete sau naturale.

La fațadele vizibile din spațiul public golurile pentru uși și ferestre vor avea forme și proporții specifice zonei. Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se pot folosi obloane de lemn sau vegetație.

Raportul plin-gol pentru fațadele vizibile din spațiul public va fi cât mai apropiat de cel predominant în zonă. Suprafața vitrată a fațadelor vizibile din spațiul public nu va depăși 30% din suprafață.

Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulourile exterioare neînglobate în zidăria casei, obloanele din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.).

MATERIALE RECOMANDATE pentru tâmplării, uși și ferestre



Lemn
tratată cu ulei sau vopsit



Obloane
din lemn

MATERIALE INTERZISE pentru tâmplării, uși și ferestre



Geam
bombat,
reflectorizat,
oglină

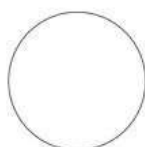


Obloane,
rulouri din
PVC



Goluri cu
forme
atipice

CROMATICA recomandată pentru fațade



ART.14. Condiții de echipare edilitară

(1) Racorduri și branșamente la rețelele edilitare existente

(a) Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea racordării și/sau branșării acestora la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică sau în lipsa acestora, asigurarea unor soluții de echipare în sistem individual, până la realizarea rețelelor/instalațiilor centralizate.

(b) Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa branșamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții

locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitate minimă de 2,0 mc;

(c) Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă; (d) Contoarele vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejuririi; Prescripțiile se aplică în mod corespunzător și rețelelor de gaze naturale;

(2) Realizarea rețelelor edilitare

(a) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale, este interzisă;

(b) Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură; Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice; Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură;

(3) Apele pluviale

(a) Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale conform prevederilor din Codul Civil privind picătura streașinii; La parcelele cu o suprafață mai mare de 1,000 mp se va prevedea un bazin subteran de minim 1 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații; Se vor realiza jgheaburi/rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale.

(4) Se interzice montarea pe fațada către stradă a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse și a antenelor TV;

(5) Imobilul va fi prevăzut cu o platformă sau cu un spațiu interior destinat colectării deșeurilor menajere; Platformele publice destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanță de minimum 10,0 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite și impermeabilizate. Împrejmuirea va fi opacă până la înălțimea de 1,40m și transparentă peste cota de 1,40m. Este permisă utilizarea materialelor naturale (cum ar fi lemnul, piatra) și se interzice folosirea sârmei pentru partea transparentă a împrejuririi. Depozitarea gunoierului de grajd se poate realiza pe platforme individuale (gospodărești) impermeabile.

ART.15. Spații verzi

- Se prevede perdea verde pe ambele laturi ale traseului Drumului Expres TR35;
- Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratat ca și grădină de fațadă în proporție de minim 40% și va fi amenajat cu vegetație;
- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.
- Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de spațiu public / curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).
- Se amenajează spațiile verzi aferente culuarelor verzi – albastre pe o fâșie de teren cu lățimea de 15,0m față de firul văii / pe ambele maluri, cu interdicție de construire;

Art.16. Împrejmuiri

- Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.
- Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZAREA TERENULUI

ART.17. Procentul maxim de ocupare a terenurilor (P.O.T.)

P.O.T. max. = 25.0%

ART.18. Procentul maxim de utilizare a terenurilor (C.U.T.)

C.U.T. max. = 0,65

Pentru satele Luna de Sus și Tăuți și pentru UTR: LV6, LV6u din localitatea Florești se aplică recomandările din „Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Țara Călatei” – O.A.R -2016. **Anexa 4.pg. 348.**

SECȚIUNEA I : CARACTERUL ZONEI

Zonă rezidențială cu regim mic de înălțime și densitate redusă, cu funcțiuni complementare, cu organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, locuințe cu regim mic de înălțime S+Ds+P+1E+R/M, comerț și servicii de proximitate; Cuprinde UTR situate:

1. la nord față de traseul Drumului expres TR35;
2. la est față de cursul râului Feneș, la sud față de traseul Drumului Expres TR35, la nord față de traseul LEA 110 Kv;
3. Valea Sanaslăului și la vest față de Pădurea Manelui;
4. Valea Gârbăului;

ART.1. Condiționări generale

Intervențiile vizând restructurarea integrală sau parțială a unei parcele vor avea în vedere asigurarea coerenței dezvoltării / ridicarea gradului de finisare urbană, reglementate urbanistic PUZ pentru fiecare situație / UTR în parte. Acestea vor cuprinde de regulă un întreg UTR, limita minimă de reglementare acceptabilă fiind cvartalul.

PUZ va include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului regulament în ceea ce privește obiectivele și servituțile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, configurare și echipare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului.

Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate cu riscuri naturale sau antropice se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studiile geologice elaborate de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism;

În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelelor de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice se corelează în permanență cu modificările legislative. Asupra construcțiilor existente care se situează în aceste zone și care nu pot fi păstrate, din motive tehnice, se instituie interdicție temporară de construire până la

înlăturarea riscului. Înlăturarea restricției se face în baza avizului favorabil al administratorului/lor infrastructurii.

În zonele care se suprapun siturilor arheologice declarate și delimitate în partea desenată, pe baza studiului de fundamentare arheologic aferent Planului Urbanistic General al comunei Florești, autorizarea executării construcțiilor este interzisă; în cazul identificării unor vestigii arheologice cu ocazia lucrărilor de săpătură pentru fundații/sistematizarea vertical a terenului, lucrările de construire se vor întrerupe până la descărcarea de sarcina arheologică

ART.2. Servituți

- Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor , ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, ș.a. și lucrările necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructură pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii.
- Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos. Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării.
- Pentru rețeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform Anexei 6). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare, piste pentru bicicliști etc.
- Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.
- Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.
- Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.
-

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.3. Utilizări permise

- locuințe individuale pensiuni,.
- Comerț / servicii de proximitate;

ART.4. Utilizări permise cu condiționări

-Conversia funcțională (integral sau parțială) a locuințelor existente cu respectarea funcțiunilor admise și a legislației în vigoare cu condiția asigurării accesului direct din exterior.

-Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

-Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

- În cazul identificării unor vestigii arheologice cu ocazia lucrărilor de săpătură pentru fundații/sistematizarea vertical a terenului, lucrările de construire se vor întrerupe până la descărcarea de sarcina arheologică.

ART.5. Utilizări interzise

- Orice alte utilizări decât cele enunțate la art.3. și art. 4.
- Se interzice amplasarea clădirilor de orice fel pe fâșia cu L=15,0m măsurată de la firul văii pe ambele părți – în zona de protecție a culuarelor verzi – albastre;
- Prin PUZ se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațete, unități mici de comerț de proximitate, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).
- Se interzice amplasarea clădirilor de orice fel în zonele naturale protejate conform Directivelor habi-tatelor (pSCI, SCI or SAC) Făgetul Clujului – Valea Morii cod ROSCI0074 – pentru LV6u adiacente;
- Se interzice amplasarea clădirilor de orice fel în zona de protecție a traseului TRANSREGIO EXPRES TR35 pentru LV6U învecinate;
- Se interzice amplasarea clădirilor de orice fel în zona de protecție a Poligonului de tragere MApN - în spațiul delimitat pe perimetrul poligonului cu lățimea de 400 de m de la împrejmuire;
- Orice alte funcțiuni care nu sunt precizate în art. 3 și art.4. din prezentul Regulament.
- Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- Depozitare en gros.
- Depozitare de materiale re folosibile.
- Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

- Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
- Construcții provizorii de orice natură.
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.
- Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejurimi.
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ART.6. Caracteristici ale parcelelor

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 15 m (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă (d) suprafața să fie:
 - mai mare sau egală cu 1.000,0 mp pentru locuințele individuale; în cazul în care prin cedare de teren pentru realizarea drumurilor de acces, suprafața parcelei se diminuează, realizarea locuințelor individuale se acceptă pe bază de P.U.D.;
 - de cel puțin 2.500 mp pentru pensiunile turistice cu o capacitate de cazare de până la 15 camere, totalizând maximum 60 locuri, funcționând în locuințele cetățenilor sau în clădiri independente, care asigură în spații special amenajate cazarea turiștilor și condiții de pregătire și de servire a mesei.
 - pentru alte funcțiuni admise – pe bază de P.U.Z.
- (e) să aibă formă regulată

Se admit operațiuni de comasare a parcelelor existente , cu condiția respectării prezentului Regulament.

- toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:
 - (a) să aibă front la stradă
 - (b) să aibă formă regulată

ART.7. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu

parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea aliniamentului parcelei mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

ART.8. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Construcțiile se vor retrage față de una dintre limitele laterale ale parcelei cu 0,6 m (latura pe care clădirea vecină este retrasă cu cel puțin 5m față de limita comună de proprietate), menținându-se față de cealaltă limită laterală o distanță mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției până la streșină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,0 m, cu respectarea prevederilor Codului Civil;

În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară;

Construcțiile se vor retrage față de limita posterioară cu o distanță minimă egală cu înălțimea construcției, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,0 m;

ART.9. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Se va stabili prin P.U.Z./ P.U.D. cu respectarea Codului Civil

ART.10. Condiții de acces și circulații

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.
- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.
- Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanele

cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu roțile; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

- Pentru toate obiectivele cu acces public se vor asigura accesuri pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform legislației în vigoare;
- Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului, cu excepția teșiturii bordurii.
- Modernizarea drumurilor publice va trata toată ampriza drumului aflată în proprietatea publică proiectul tratând inclusiv accesele la proprietăți, spațiile verzi din lungul drumurilor, iluminatul public, zonele de staționare pe domeniul public, trotuarele, rigolele și alte amenajări specifice; În zona drumurilor publice comunale, județene, naționale vor fi prevăzute tubulaturi pentru infrastructura de telecomunicații;
- Pavimentele exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale: pietriș, piatră, lemn, cărămidă, după caz, acestea pot fi înierbate; Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții și dirijarea lor către construcții. Se interzice impermeabilizarea suprafețelor prin platforme și alei turnate din beton. În mod excepțional, dacă există pericolul scurgerii de hidrocarburi, se va permite construirea unei platforme de dimensiuni minime.
- Platformele și traseele de circulație vor urmări suprafața terenului natural. Accesele și amenajările din incintă vor ține cont de accesul mașinilor de intervenție: pompieri, salvare.
- Se va realiza o zonă de pietriș (de drenaj) de minim 60 cm în jurul clădirilor, pentru a proteja pereții de umezeală.

ART.11. Staționarea autovehiculelor

- Parcarea autoturismelor individuale– exclusiv pe parcela proprietate, prin amenajarea a minim două locuri de parcare per unitate locativă;
- Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite și/sau înierbate;
- Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,5 x 5,0 m iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,5 x 2,0 m;
- Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului;

- Parcarea și staționarea autovehiculelor și atelajelor, în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate la o distanță de minim 5,0 m față de ferestrele locuințelor.
- Pentru alte funcțiuni decât locuire, necesarul de parcaje se va dimensiona conform prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.

ART.12. Înălțimea maximă a clădirilor

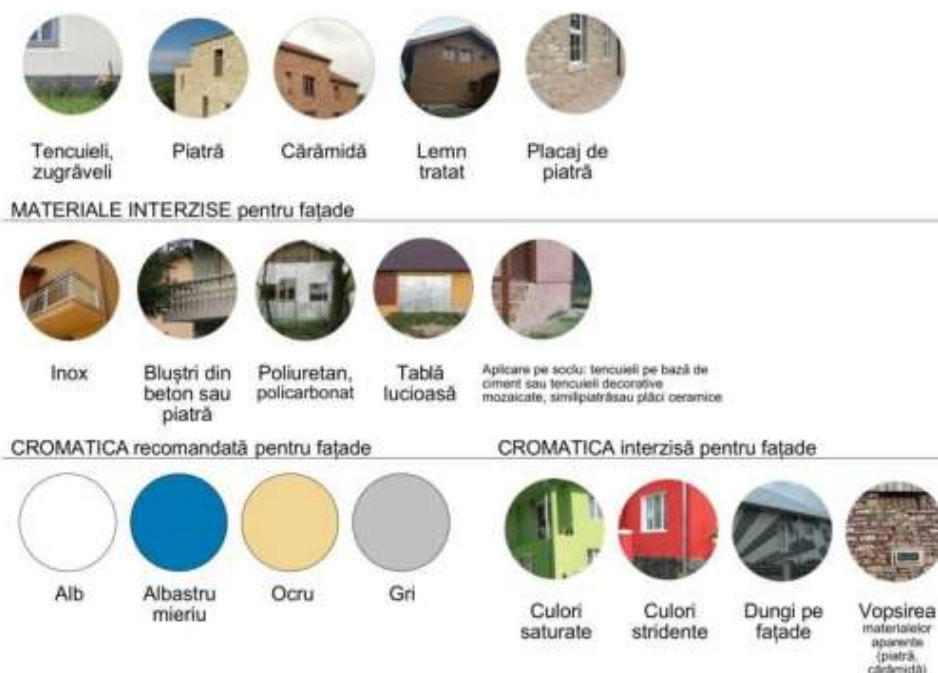
Înălțimea maximă admisă a clădirilor se va determina aplicând cumulativ următoarele criterii:

- (c) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 8,0 m, pentru un regim de înălțime de $D_s+P+1+M$, respectiv de 10,50m pentru un regim de înălțime de $D_s+P+1+R$ în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m;
- (d) pentru alte funcțiuni decât locuirea, înălțimea maximă se va stabili prin PUZ – funcție de specificul obiectivului.

ART.13. Aspectul exterior al clădirilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).
- Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

- Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice
- *Finisajele fațadelor* se vor realiza din - tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat, placaj de piatră;
- La construcțiile noi se interzice utilizarea inoxului, baluștrilor din beton sau piatră precum și a materialelor care conțin azbest sau poliesteri.
- Se interzice aplicarea pe soclu a tencuielilor pe bază de ciment, a tencuielilor decorative mozaicate sau a similipietrei ; Se interzice placarea pereților cu materiale ceramice glazurate, materiale pe bază de azbest, poliesteri, PVC sau altele similare.
- Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului;
- *Ornamente pe fațadă* - Se interzice utilizarea unor elemente decorative nespecifice zonei comunei Florești, realizate din materiale precum tabla lucioasă, inox sau alte materiale similar
- Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările R.G.U.



- *Acoperirea clădirilor* va fi cu șarpantă, cu învelitoare ceramică.. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.

MATERIALE RECOMANDATE pentru învelitori



MATERIALE INTERZISE pentru învelitori



PALETA CROMATICĂ recomandată pentru învelitori



Tâmplării

Realizarea tâmplărilor (uși și ferestre) se va face din lemn tratat cu ulei sau vopsit, tâmplărie metalică sau PVC, atât la ferestre cât și la uși;

Toate elementele de tâmplărie (rame, cercevele, traverse, șprosuri) se vor realiza din lemn. În cazul intervențiilor la construcții existente, tâmplăria de lemn deteriorată se va recondiționa sau înlocui, fără modificarea împărțirii specifice. Culorile permise pentru vopsirea tâmplărilor sunt: natur, alb, albastru, maro, gri, verde. Feroneria va avea culori discrete sau naturale.

La fațadele vizibile din spațiul public golurile pentru uși și ferestre vor avea forme și proporții specifice zonei. Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se pot folosi obloane de lemn sau vegetație.

Raportul plin-gol pentru fațadele vizibile din spațiul public va fi cât mai apropiat de cel predominant în zonă. Suprafața vitrată a fațadelor vizibile din spațiul public nu va depăși 30% din suprafață.

Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulourile exterioare neînglobate în zidăria casei, obloanele din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.).

MATERIALE RECOMANDATE
pentru tâmplării, uși și ferestre



Lemn
tratat cu ulei sau vopsit



Obloane
din lemn

MATERIALE INTERZISE
pentru tâmplării, uși și ferestre



Geam
bombat,
reflectorizat,
oglină

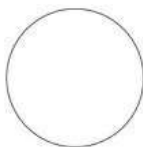


Obloane,
rulouri din
PVC



Goluri cu
forme
atipice

CROMATICA recomandată pentru fațade



ART.14. Condiții de echipare edilitară

(4) Racorduri și branșamente la rețelele edilitare existente

(a) Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea racordării și/sau branșării acestora la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică sau în lipsa acestora, asigurarea unor soluții de echipare în sistem individual, până la realizarea rețelilor/instalațiilor centralizate.

(b) Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa branșamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitate minimă de 2,0 mc;

(c) Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă; (d) Contoarele vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejuririi; Prescripțiile se aplică în mod corespunzător și rețelilor de gaze naturale;

(5) Realizarea rețelilor edilitare

(a) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale, este interzisă;

(b) Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu

apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură; Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice; Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură;

(6) Apele pluviale

(a) Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale conform prevederilor din Codul Civil privind picătura streașinii; La parcelele cu o suprafață mai mare de 1,000 mp se va prevedea un bazin subteran de minim 1 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații; Se vor realiza jgheaburi/rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale.

(4) Se interzice montarea pe fațada către stradă a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse și a antenelor TV;

(5) Imobilul va fi prevăzut cu o platformă sau cu un spațiu interior destinat colectării deșeurilor menajere; Platformele publice destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanță de minimum 10,0 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite și impermeabilizate. Împrejmuirea va fi opacă până la înălțimea de 1,40m și transparentă peste cota de 1,40m. Este permisă utilizarea materialelor naturale (cum ar fi lemnul, piatra) și se interzice folosirea sârmei pentru partea transparentă a împrejuririi. Depozitarea gunoiului de grajd se poate realiza pe platforme individuale (gospodărești) impermeabile.

ART.15. Spații verzi

- Se prevede perdea verde pe ambele laturi ale traseului Drumului Expres TR35;
- Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratat ca și grădină de fațadă în proporție de minim 40% și va fi amenajat cu vegetație;
- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

- Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de spațiu public / curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).
- Se amenajează spațiile verzi aferente culuarelor verzi – albastre pe o fâșie de teren cu lățimea de 15,0m față de firul văii / pe ambele maluri, cu interdicție de construire;

Art.16. Împrejmuiri

- Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZAREA TERENULUI

- P.O.T.max. Se stabilește prin P.U.Z.
- C.U.T. max. =1,0

SECȚIUNEA I : CARACTERUL ZONEI

Zonă rezidențială cu regim mic de înălțime și densitate redusă, cu organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile existente situate în situl NATURA 2000 ROSCI 0074 TIP RN – Făgetul Clujului – Valea Morii.

ART.1. Utilizări premise cu condiționări

- Orice intervenție:
 - asupra construcțiilor existente, respectiv restructurarea integrală sau parțială a unei parcele,
 - lucrări la infrastructura edilitară,
 - modernizarea drumurilor de acces,

se va face numai cu avizul Custodelui Zonei naturale protejate și al Agenției de Protecția Mediului Cluj.

ART.1. Utilizări interzise

Se interzic construcții noi de orice fel.

Pentru satele Luna de Sus și Tăuți și pentru UTR: LV6, LV6u, UL1 din localitatea Florești se aplică recomandările din „Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Țara Călatei” – O.A.R -2016. – **Anexa 4.pg. 348.**

SECȚIUNEA I : CARACTERUL ZONEI

Zonă rezidențială cu regim mic de înălțime și densitate redusă, cu funcțiuni complementare, cu organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament.

ART.1. Condiționări generale

Intervențiile vizând restructurarea integrală sau parțială a unei parcele vor avea în vedere asigurarea coerenței zonei, dezvoltării / ridicarea gradului de finisare urbană, reglementate urbanistic. **Se va întocmi PUZ pentru fiecare situație / UTR în parte. Acestea vor cuprinde de regulă un întreg UTR, limita minimă de reglementare acceptabilă fiind cvartalul.**

PUZ va include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului regulament în ceea ce privește obiectivele și servituțile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, configurare și echipare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului.

Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate cu riscuri naturale sau antropice se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studiile geologice elaborate de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism;

În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelelor de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice se corelează în permanență cu modificările legislative. Asupra construcțiilor existente care se situează în aceste zone și care nu pot fi păstrate, din motive tehnice, se instituie interdicție temporară de construire până la înlăturarea riscului. Înlăturarea restricției se face în baza avizului favorabil al administratorului/lor infrastructurii.

În zonele care se suprapun siturilor arheologice declarate și delimitate în partea desenată, pe baza studiului de fundamentare arheologic aferent Planului Urbanistic General al comunei Florești, autorizarea executării construcțiilor este interzisă; în cazul identificării unor vestigii arheologice cu ocazia lucrărilor de săpătură pentru fundații/sistematizarea vertical a terenului, lucrările de construire se vor întrerupe până la descărcarea de sarcina arheologică.

ART.2. Servituți

În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațete, unități mici de proximitate (agrement, comerț), conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

În cazul elaborării PUD se urmărește implementarea unei metodologii unitare și coerente care să identifice și să delimiteze terenuri destinate construirii obiectivului propus și stabilirea condițiilor optime de executare pe terenul studiat, utilizarea rațională a terenurilor în raport relational cu funcțiunile urbanistice stabilite prin **PUG** sau **PUZ** și a contextului existent.

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.3. Utilizări permise

- Locuințe individuale „verzi”, locuințe de vacanță cu S(Ds)+P+M
- Pensuni;
- Dotări agrement (Mini-Adventure park, piste biciclete, exterm-bike,);

ART.4. Utilizări permise cu condiționări

- minibază hipică – cu respectarea distanțelor de protecție față de zona rezidențială, conform ORDIN pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 (Firme de cabaline, între 6 - 20 capete: 50 m);
- Conversia funcțională (integral sau parțială) a locuințelor existente cu respectarea funcțiunilor admise și a legislației în vigoare cu condiția asigurării accesului direct din exterior.
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

ART.5. Utilizări interzise

- Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- Depozitare en gros.
- Depozitare de materiale refolosibile.
- Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
- Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
- Construcții provizorii de orice natură.
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.
- Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejurimi.
- Orice utilizări, altele decât cele admise la art.3. și at. 4.;
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ART.6. Caracteristici ale parcelelor

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă

(b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 15 m (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă (d) suprafața să fie:

- mai mare sau egală cu 1.0000 mp pentru locuințele individuale,
 - de cel puțin 1.000 mp pentru pensiunile turistice cu o capacitate de cazare de până la 15 camere, totalizând maximum 60 locuri, funcționând în locuințele cetățenilor sau în clădiri independente, care asigură în spații special amenajate cazarea turiștilor și condiții de pregătire și de servire a mesei.
 - pentru alte funcțiuni admise – pe bază de P.U.Z.
- (e) să aibă formă regulată

Se admit operațiuni de comasare a parcelelor existente , cu condiția respectării prezentului Regulament.

- toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:
 - (a) să aibă front la stradă
 - (b) să aibă formă regulată

ART.7. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele alinamente. Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea aliniamentului parcelei mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

ART.8. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Se va stabili prin P.U.Z./ P.U.D. cu respectarea Codului Civil.

ART.9. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

ART.10. Condiții de acces și circulații

- Parcarea autoturismelor individuale— exclusiv pe parcela proprietate, prin amenajarea a minim două locuri de parcare per unitate locativă;
- Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite și/sau înierbate;
- Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,5 x 5,0 m iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,5 x 2,0 m;
- Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului;

- Parcarea și staționarea autovehiculelor și atelajelor, în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate la o distanță de minim 5,0 m față de ferestrele locuințelor.
- Pentru alte funcțiuni decât locuire, necesarul de parcaje se va dimensiona conform prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.
-

ART.11. Staționarea autovehiculelor

- Parcarea autoturismelor individuale– exclusiv pe parcela proprietate, prin amenajarea a minim două locuri de parcare per unitate locativă;
- Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite și/sau înierbate;
- Dimensiunea minimă a unui loc de parcare pentru autovehicule va fi de 2,5 x 5,0 m iar a unui loc de parcare pentru biciclete de 0,5 x 2,0 m;
- Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului;
- Parcarea și staționarea autovehiculelor și atelajelor, în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate la o distanță de minim 5,0 m față de ferestrele locuințelor.
- Pentru alte funcțiuni decât locuire, necesarul de parcaje se va dimensiona conform prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.
-

ART.12. Înălțimea maximă a clădirilor

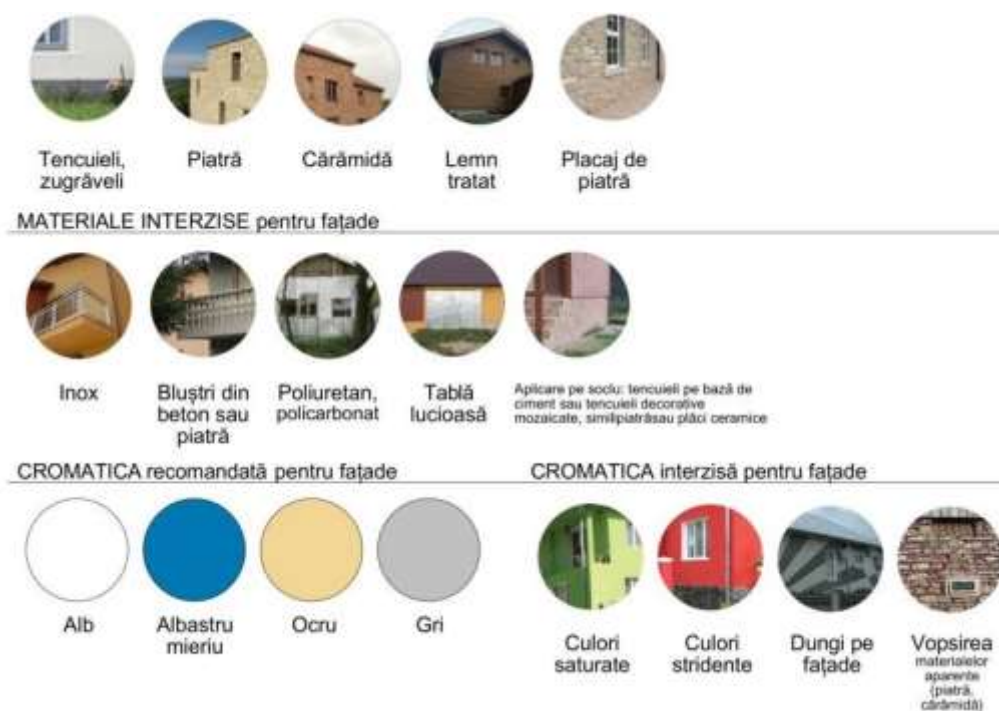
Înălțimea maximă admisă a clădirilor se va determina aplicând cumulativ următoarele criterii:

- pentru clădirile de locuit și alte funcțiuni - înălțimea maximă la streșină nu va depăși 5,0 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 10 m, respectiv un regim de înălțime de S(Ds)+P+M ;

ART.13. Aspectul exterior al clădirilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și ambientului natural;
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).
- Se interzice realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).
- Se interzice realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice
- *Finisajele fațadelor* se vor realiza din - tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat, placaj de piatră;
- La construcțiile noi se interzice utilizarea inoxului, baluștrilor din beton sau piatră precum și a materialelor care conțin azbest sau poliești.
- Se interzice aplicarea pe soclu a tencuielilor pe bază de ciment, a tencuielilor decorative mozaicate sau a similipietrei ; Se interzice placarea pereților cu materiale ceramice glazurate, materiale pe bază de azbest, poliești, PVC sau altele similare.
- Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului;
- *Ornamente pe fațadă* - Se interzice utilizarea unor elemente decorative nespecifice zonei comunei Florești, realizate din materiale precum tabla lucioasă, inox sau alte materiale similare

- Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările R.G.U.



- Acoperirea clădirilor va fi cu șarpantă, cu învelitoare ceramică.. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul architectural impus de profilul funcțional.



Tâmplării

Realizarea tâmplărilor (uși și ferestre) se va face din lemn tratat cu ulei sau vopsit, tâmplărie metalică sau PVC, atât la ferestre cât și la uși;

Toate elementele de tâmplărie (rame, cercevele, traverse, șprosuri) se vor realiza din lemn. În cazul intervențiilor la construcții existente, tâmplăria de lemn deteriorată se va recondiționa sau înlocui, fără modificarea împărțirii specifice.

Culorile permise pentru vopsirea tâmplărilor sunt: natur, alb, albastru, maro, gri, verde. Feneria va avea culori discrete sau naturale.

La fațadele vizibile din spațiul public golurile pentru uși și ferestre vor avea forme și proporții specifice zonei. Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se pot folosi obloane de lemn sau vegetație.

Raportul plin-gol pentru fațadele vizibile din spațiul public va fi cât mai apropiat de cel predominant în zonă. Suprafața vitrată a fațadelor vizibile din spațiul public nu va depăși 30% din suprafață.

Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulourile exterioare neînglobate în zidăria casei, obloanele din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.).

MATERIALE RECOMANDATE pentru tâmplării, uși și ferestre



Lemn
tratată cu ulei sau vopsit



Obloane
din lemn



MATERIALE INTERZISE pentru tâmplării, uși și ferestre



Geam
bombat,
reflectorizat,
oglinda

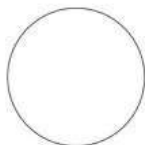


Obloane,
rulouri din
PVC



Goluri cu
forme
atipice

CROMATICA recomandată pentru fațade



ART.14. Condiții de echipare edilitară

(7) Racorduri și branșamente la rețelele edilitare existente

(a) Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea racordării și/sau branșării acestora la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică sau în lipsa acestora, asigurarea unor soluții de echipare în sistem individual, până la realizarea rețelelor/instalațiilor centralizate.

- (b) Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa branșamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitate minimă de 2,0 mc;
- (c) Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă;
- (d) Contoarele vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejuririi; Prescripțiile se aplică în mod corespunzător și rețelelor de gaze naturale;

(8) Realizarea rețelelor edilitare

- (a) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale, este interzisă;
- (b) Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură; Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice; Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură;

(9) Apele pluviale

- (a) Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale conform prevederilor din Codul Civil privind picătura streașinii; La parcelele cu o suprafață mai mare de 1,000 mp se va prevedea un bazin subteran de minim 1 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații; Se vor realiza jgheaburi/rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale.
- (4) Se interzice montarea pe fațada către stradă a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse și a antenelor TV;
- (5) Imobilul va fi prevăzut cu o platformă sau cu un spațiu interior destinat colectării deșeurilor menajere; Platformele publice destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanță de minimum 10,0 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite și impermeabilizate. Împrejmuirea va fi opacă până la înălțimea de 1,40m și transparentă peste cota de 1,40m. Este permisă utilizarea materialelor naturale (cum ar fi lemnul, piatra) și se interzice folosirea sârmei pentru partea transparentă

a împrejuririi. Depozitarea gunoiului de grajd se poate realiza pe platforme individuale (gospodărești) impermeabile.

ART.15. Spații verzi

- Se prevede perdea verde pe ambele laturi ale traseului Drumului Expres TR35;
- Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratat ca și grădină de fațadă în proporție de minim 40% și va fi amenajat cu vegetație;
- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 40% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.
- Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de spațiu public / curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).
- Se amenajează spațiile verzi aferente culuarelor verzi – albastre pe o fâșie de teren cu lățimea de 15,0m față de firul văii / pe ambele maluri, cu interdicție de construire;

Art.16. Împrejuriri

- Vor fi de tip tradițional, din lemn;
- Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,2 m. Împrejuririle vor fi dublate de garduri vii.
- Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.
- Tratatul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZAREA TERENULUI

ART.17. Procentul maxim de ocupare a terenurilor (P.O.T.)

- Pentru parcelele individuale de 1.000mp - POT max. = 15%;

ART.18. Procentul maxim de utilizare a terenurilor (C.U.T.)

CUT max. = 1,0

LP

LOCUIŢE EXISTENTE ÎN PĂDURE

SECȚIUNEA I : CARACTERUL ZONEI

ART.1. Condiționări generale

Zone rezidențiale existente:

- Clădiri cu autorizații de construire emise pe baza P.U.Z. „, Ansamblu rezidențial zona Cetatea Fetei – Sub Pădure” cu regimul de înălțime S(Ds)+P+1E(M), aprobat cu H.C.L.126,127, 129 din 05.12.2006; Zonă în litigiu – LEG/n92LEG.
- Clădiri cu autorizații de construire emise pe baza P.U.Z. „, Introducere teren în intravilan, construire locuințe unifamiliale, construire locuințe colective mici, extindere utilități, str. Pădurii f.n.” cu regim de înălțime S(Ds)+P+2E(M) – ansamblu rezidențial Str. Pădurii zona Dealul de Jos - Zonă în litigiu – parcela 101.

ART.2. Servituți

Conform Avize:

- DIRECȚIA NAȚIONALĂ A PĂDURILOR ROMSILVA – DIRECȚIA SILVICĂ CLUJ nr. 3889/15.05.2025 și
- GARDA FORESTIERĂ CLUJ nr. 8019/R/29.05.2025 terenul aparține domeniului forestier national.
- În situația executării sau extinderii lucrărilor care pot afecta fondul forestier national se va respecta legislația silvică privind scoaterea temporară/ definitivă a terenurilor forestiere, așa cum prevede Legea 331/2024 – Codul Silvic și Ord. MMAP nr. 649/2016.

-

ART.3. Utilizări permise

Clarificarea regimului juridic al terenului.

ART.5. Utilizări interzise

- orice intervenție la construcțiile existente - altele decât reparațiile curente;
- extinderea, supraetajarea construcțiilor existente,
- reparcelarea, execuția de construcții/ amenajări/ echipări noi.

5.

ZONE MIXTE

M2

ZONA MIXTĂ CU SERVICII – COMERȚ ȘI LOCUINȚE S+Ds+P+nE+R

SECȚIUNEA I : CARACTERUL ZONEI

Zonă mixtă - clădiri cu caracter preponderent sau exclusiv rezidențial de toate tipurile și activități economice de tip terțiar cu adresabilitate la nivel zonal.

Zonă situată între Mall VIVO și METRO, va avea rol de centru de convergență.

ART.1. Condiționări generale

- Intervențiile vizând extinderea, restructurarea integrală sau parțială a clădirilor existente, adăugarea de noi clădiri / corpuri de clădire, conversiile funcționale, introducerea / adăugarea de noi tipuri de activități - numai din categoria celor admise sau admise cu condiționări, vor fi în mod obligatoriu reglementate prin PUZ . pentru întreg UTR.
- PUZ vor include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului regulament în ceea ce privește obiectivele și servituțile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului etc.

ART.2. Servituți

- Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții. Servituți de utilitate publică:
- Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).
- În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura

edilitară, spațiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.3. Utilizări permise

- locuințe cu S+Ds+P+6E+R, cu spații comerciale / servicii la parter – pe arterele principale,
- administrative – birouri, sedii de companii etc
- financiar-bancare ○ comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, alimentație publică ○ servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere ○ cazare turistică (corp independent)
- cercetare științifică ○ culturale

ART.4. Utilizări permise cu condiționări

- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
- Garaje publice sau private sub și supraterrane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
 - (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
 - (b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul. - Activități de mică producție, cu următoarele condiții:
 - (a) să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfășurată preponderent în această locație
 - (b) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă

ART.5. Utilizări interzise

- Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- Depozitare en gros.
- Depozitare de materiale refolosibile.
- Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelelor.
- Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.
- Construcții provizorii de orice natură.

- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.
- Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ART.6. Caracteristici ale parcelelor

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
 - (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 15 m
 - (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
 - (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 1000,0 mp
 - (e) să aibă formă regulată
- Se recomandă comasarea parcelelor din interiorul subzonei, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:
 - (a) să aibă front la stradă
 - (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mică sau egală cu 50 m
 - (c) să aibă formă regulată

ART.7. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea aliniamentului parcelei mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.
- În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis).
- În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii se va stabili prin PUD, aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente.

ART.8. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu 4,5 m.
- În cazul existenței unui calcan vecin, aparținând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noile construcții se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și / sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine. Sistemul concret de cuplare sa va stabili prin PUD, în cadrul căruia se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal. Între vecini se pot încheia convenții de cuplare pe limita de proprietate, pe o singură latură a fiecărei parcele.
- În cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20 m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente alinamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei.
- În cazul parcelelor cu adâncimea mai mică de 20 m, retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.

ART.9. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

ART.10. Condiții de acces și circulații

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.
- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

ART.11. Staționarea autovehiculelor

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament.

- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.
- Staționarea autovehiculelor se va realiza de regulă în garaje colective subterane.
- Se admite staționarea / parcare autovehiculelor în incintele clădirilor, cu condiția asigurării distanței de minimum 5 m de la cel mai apropiat parcaj la limitele laterale și posterioare de proprietate, în cazul în care vecinătățile au funcțiune rezidențială și de minimum 3 m în cazul în care acestea au alte funcțiuni.
- Pentru vizitatori pot fi amenajate locuri de parcare în zona de retragere față de aliniament, cu condiția asigurării distanței de minimum 3 m de la platformele de parcare la limitele laterale de proprietate, la aliniament și clădiri.
- Spații libere și spații plantate nu pot fi diminuate pentru amenajarea de spații de parcare. Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 150 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.
- Se recomandă adoptarea soluției de „dală urbană” cu garaje la 1 – 3S.

ART.12. Înălțimea maximă a clădirilor

- Înălțimea la cornișă va fi de 25,50 m, , respectiv un regim de înălțime de S+Ds+P+6+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.
- Pentru clădirile aflate în poziții privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime de 1-3S+P+20E, caz în care se respectă:P.O.T.= 25% și C.U.T.= 5,25.

ART.13. Aspectul exterior al clădirilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32).
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).
- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

- Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Faşadele spre spaţiile publice vor fi plane şi se vor situa în retragere faţă de aliniament.
- Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălţimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiţia ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornişă şi să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.
- Clădirile se vor acoperi cu terase vegetalizate sau dotate cu panouri fotovoltaice.
- Cornişele vor fi de tip urban.
- Raportul plin-gol va fi în concordanţă cu caracterul arhitectural impus de profilul funcţional, dar şi cu specificul zonei.
- Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru faşade, placaje din piatră pentru faşade, socluri şi alte elemente arhitecturale;
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale.
- Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcţiei.
- Firmele comerciale / necomerciale şi vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

ART.14. Condiţii de echipare edilitară

- Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităţilor necesare la reţelele edilitare publice.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Firidele de bransament şi contorizare vor fi integrate în împrejurimi.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
- Fiecare parcelă va dispune de un spaţiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spaţiul public.

ART.15. Spaţii verzi

- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum minimum 35% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- Pe fâșia de teren adiacentă DN1 – E60 se vor realiza obligatoriu plantații de aliniment (grădina de fațadă),
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.
-

ART. 16. Împrejmuiri

- Nu se recomandă împrejmuirile spre spațiul public ; pot fi utilizate garduri vii.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZAREA TERENULUI

ART.17. Procentul maxim de ocupare a terenurilor (P.O.T.)

POT maxim pentru regimul de înălțime S+Ds+P+6E+R se stabilește prin P.U.Z., respectiv 25% pentru regimul de înălțime 1 - 3S+P+20E

ART.18. Procentul maxim de utilizare a terenurilor (C.U.T.)

- CUT maxim Se stabilește prin P.U.Z.

(3,0 pentru regimul de înălțime S+Ds+P+6E+R, respectiv 5,25% pentru regimul de înălțime 1 - 3S+P+20E);

SECȚIUNEA I : CARACTERUL ZONEI

Zonă cu funcțiuni mixte situată în partea de sud – est a localității Florești, cu acces din Str. Tăuțului, Str. Subcetate și Str. Florilor. Se învecinează la nord cu amplasamentul viitorului Centru Cultural Florești, la sud cu viitorul Parc de Agreement și sport, respective cu viitoarea stație de metrou, la est și vest cu zone rezidențiale existente, cu regim redus de înălțime.

ART.1. Condiționări generale

Prin structură, conformare și dotări, UTR = M3 va completa funcțiunile obiectivelor învecinate, alcătuind împreună un pol de convergență cu profil de loisir, agreement , sport al localității.

ART.2. Servituți

- Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții. Servituți de utilitate publică:
 - Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).
 - În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).
- - Se corelează cu servituțile generate de realizarea traseului și a stației de metrou de lângă Parcul de Agreement și sport.

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ART.3. Utilizări permise**

- Dală urbană, vegetalizată, cu garaje la subsol; ○ Spații verzi, alei de promenadă, amenajări peisagistice;
- Servicii, comerț,
- Alimentație publică,
- Parcaje (la șirul de parcaje, după 3 locuri se intercalează un spațiu verde cu lățimea de min. 0,60m);

ART.4. Utilizări permise cu condiționări

- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
- Garaj public sau privat, subteran, în clădiri dedicate cu accesul autovehiculelor din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

ART.5. Utilizări interzise

- Orice alte funcțiuni care nu sunt precizate în art. 3. și art. 4.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ART.6. Caracteristici ale parcelelor

- Forma patrulateră, aproximativ rectangulară;
- Să fie mărginită de circulații rutiere, racordate la trama de circulație rutieră a localității;

ART.7. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Clădirile noi se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis).
- În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii este de min. 6,0m aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente.

ART.8. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Dimensiunea retragerii este de min. 6,0m aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente.

ART.9. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Între fațadele clădirilor învecinate se va asigura o distanță minimă egală cu $\frac{1}{2}$ din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

Se admite și alipirea „la calcan”, caz în care regimul de înălțime și volumetria clădirilor propuse se armonizează d.p.d.v. architectural.

ART.10. Condiții de acces și circulații

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.
- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

ART.11. Staționarea autovehiculelor

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament.
- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.
- Staționarea autovehiculelor se va realiza de regulă în garaje colective subterane.
- Se admite staționarea / parcare autovehiculelor în incintele clădirilor, cu condiția asigurării distanței de minimum 5 m de la cel mai apropiat parcaj la limitele laterale și posterioare de proprietate, în cazul în care vecinătățile au funcțiune rezidențială și de minimum 3 m în cazul în care acestea au alte funcțiuni.
- Se recomandă adoptarea soluției de „dală urbană” cu garaje la 1 – 3S.

ART.12. Înălțimea maximă a clădirilor

- Înălțimea la cornișă va fi de 16,00 m, , respectiv un regim de înălțime de S++P+2+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

ART.13. Aspectul exterior al clădirilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32).
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază

valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.
- Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în retragere față de aliniament.
- Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.
- Clădirile se vor acoperi cu terase vegetalizate sau dotate cu panouri fotovoltaice.
- Cornișele vor fi de tip urban.
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.
- Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza materialele de finisaj de calitate, specifice funcțiunii;
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale.
- Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
- Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

ART.14. Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri / împrejurimi.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

- Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

ART.15. Spații verzi

- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 35% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- Pe fâșia de teren adiacentă circulațiilor rutiere perimetrare se vor realiza obligatoriu plantații de alinament;
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

ART. 16. Împrejmuiri

- Nu se prevăd împrejmuiri; sunt acceptate garduri vii cu h.max. 1,20m;

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZAREA TERENULUI

ART.17. Procentul maxim de ocupare a terenurilor (P.O.T.)

- P.O.T. max = Se stabilește prin P.U.Z.

ART.18. Procentul maxim de utilizare a terenurilor (C.U.T.)

C.U.T. max = 0,8

Pentru satele Luna de Sus și Tăuți se aplică recomandările din „Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Țara Călatei” – O.A.R -2016. – **Anexa 4.pg. 348.**

SECȚIUNEA I : CARACTERUL ZONEI

Zone de mică producție, cu servicii existente de tip industrial și cvasi-industrial, comerț en gros dispuse în lungul Str. Avram Iancu, între Str. Iazului și pâraul Feneșu.

ART.1. Condiționări generale

Zonă în general eterogenă, compusă din unități economice diverse ca mărime, profil, calitate a structurării interne. În prezent o parte din spații sunt închiriate micilor întreprinderi pentru activități de producție și servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, de depozitare etc. Clădirile sunt de facturi diverse și au o valoare de utilizare foarte diferită. Infrastructura urbană e în general mediocră.

Amplasarea de construcții noi din această categorie și pentru intervenții - se condiționează prin elaborare PUZ. Temele tratate trebuie să vizeze:

- (a) amplasarea construcțiilor noi în corelare cu mediul construit existent;
- (b) crearea de oportunități pentru noi dezvoltări de tip brownfield;
- (c) reorganizarea / restructurarea și utilizarea unor clădiri și terenuri ca infrastructură specifică pentru microîntreprinderi și întreprinderi mici
- (d) dezvoltarea serviciilor complementare / de susținere a activităților de bază
- (e) dezvoltarea serviciilor și a infrastructurii urbane
- (f) îmbunătățirea accesibilității și mobilității - trafic auto, trafic lent, transport în comun
- (g) dezvoltarea / densificarea rețelei stradale de interes local în corelare cu formulele acceptate de reorganizare a unităților industriale
- (h) organizarea / reabilitarea spațiilor publice

ART.2. Servituți

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții. Servituți de utilitate publică: Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).

În cadrul elaborării PUZ se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.3. Utilizări permise

- a) mică producție și activități complementare - administrative, de depozitare, de transport, birouri, sociale etc - direct legate de funcția de bază
- (b) servicii de tip industrial sau cvasiindustrial
- (c) comerț engros de dimensiune mică și medie (d) sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasiindustrial - comerciale, administrative, de depozitare etc
- d). reabilitarea fondului construit existent pe bază de P.U.Z.

ART.4. Utilizări permise cu condiționări

- Activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, sociale, educaționale, culturale - cu condiția amplasării acestora prin PUZ aferent unui program de reabilitare / restructurare.
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

ART.5. Utilizări interzise

- Locuire de orice tip.
- Depozitare de deșeuri industriale, tehnologice etc înafara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.
- Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- Garaje în clădiri provizorii.
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public.
- Construcții provizorii de orice natură.
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.
- Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejurimi.
- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ART.6. Caracteristici ale parcelelor

Se conservă de regulă structura parcelară existentă. Divizarea parcelelor se poate face în cadrul programului de reabilitare / restructurare a unităților industriale, pe bază de PUZ, cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ următoarele criterii:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 30 m
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 1500 mp
- (e) să aibă formă regulată

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un PUD, prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

ART.7. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG sau PUZ de reabilitare / restructurare prevăd realinierea.
- În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis).
- În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.
- Dimensiunea retragerii se va stabili prin PUZ / PUD, după caz, aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente, învecinate, dar nu mai puțin de 8 m. 6.

ART.8. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor dar nu mai puțin de 3 m.
- În cazul existenței unui calcan vecin, aparținând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noile construcții se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine.

- Între vecini se pot încheia convenții de cuplare pe limita de proprietate. Retragera față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m. 7.

ART.9. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,5 m.

ART.10. Condiții de acces și circulații

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități adecvate de acces la drumurile publice.
- Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior. Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice.
- În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

ART.11. Staționarea autovehiculelor

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament.
- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.
- Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților industriale.
- Se recomandă ca cel puțin parcajele dedicate vizitatorilor să fie situate în afara împrejuririi. Alternativ, se pot realiza clădiri dedicate parcării, sub / supraterane.

Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.

ART.12. Înălțimea maximă a clădirilor

- Regimul de înălțime nu va depăși $(1-2S)+P+2E+R$.

ART.13. Aspectul exterior al clădirilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).
- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

ART.14. Condiții de echipare edilitară

- Zona e echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Infrastructura de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor / parcelor.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.
- Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

ART.15. Spații verzi

- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinimanent (grădina de fațadă), minim 50% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
- Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.
- Se recomandă realizarea unei perdele verzi de protecție spre DN1 – E60.

ART. 16. Împrejmuiri

- Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.
- Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZAREA TERENULUI

ART.17. Procentul maxim de ocupare a terenurilor (P.O.T.)

- . POTmax. = Se stabilește prin P.U.Z.

ART.18. Procentul maxim de utilizare a terenurilor (C.U.T.)

CUT = 1

SECȚIUNEA I : CARACTERUL ZONEI**ART.1. Condiționări generale**

Intervențiile se condiționează prin elaborare PUZ. Temele tratate trebuie să vizeze:

- (a) restructurarea, reabilitarea, conversia, segmentarea unităților
- (b) crearea de oportunități pentru noi dezvoltări de tip brownfield
- (c) reorganizarea / restructurarea și utilizarea unor clădiri și terenuri ca infrastructură specifică pentru microîntreprinderi și întreprinderi mici
- (d) dezvoltarea serviciilor complementare / de susținere a activităților de bază
- (e) dezvoltarea serviciilor și a infrastructurii urbane
- (f) îmbunătățirea accesibilității și mobilității - trafic auto, trafic lent, transport în comun
- (g) dezvoltarea / densificarea rețelei stradale de interes local în corelare cu formulele acceptate de reorganizare a unităților industriale
- (h) organizarea / reabilitarea spațiilor publice

ART.2. Servituți

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții. Servituți de utilitate publică: Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).

În cadrul elaborării PUZ se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ART.3. Utilizări permise**

- (a) mică producție și activități complementare - administrative, de depozitare, de transport, sociale etc - direct legate de funcția de bază

- (b) servicii de tip industrial sau cvasiindustrial
- (c) comerț engros de dimensiune mică și medie
- (d) sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasiindustrial - comerciale, administrative, de depozitare etc

ART.4. Utilizări permise cu condiționări

- Activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, sociale, educaționale, culturale - cu condiția amplasării acestora prin PUZ aferent unui program de reabilitare / restructurare.
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
- Garaje publice sau private supraterrane în clădiri dedicate cu condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

ART.5. Utilizări interzise

- Locuire de orice tip.
- Depozitare de deșeuri industriale, tehnologice etc înafara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.
- Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- Garaje în clădiri provizorii.
- Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public.
- Construcții provizorii de orice natură.
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.
- Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejurimi.
- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ART.6. Caracteristici ale parcelelor

Se conservă de regulă structura parcelară existentă. Divizarea parcelelor se poate face în cadrul programului de reabilitare / restructurare a unităților industriale, pe bază de PUZ, cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ următoarele criterii:

- (a) să aibă front la stradă

- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 30 m
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 1500 mp (e) să aibă formă regulată .

Se admite comasarea de parcele;

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un PUD, prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

ART.7. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG sau PUZ de reabilitare / restructurare prevăd realinierea.
- În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis).
- În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.
- Dimensiunea retragerii se va stabili prin PUZ / PUD, după caz, aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente, învecinate, dar nu mai puțin de 8 m.

ART.8. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor dar nu mai puțin de 3 m.
- În cazul existenței unui calcan vecin, aparținând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noile construcții se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine.
- Între vecini se pot încheia convenții de cuplare pe limita de proprietate. Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.

ART.9. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,5 m.

ART.10. Condiții de acces și circulații

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități adecvate de acces la drumurile publice.
- Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior. Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice.
- În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

ART.11. Staționarea autovehiculelor

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament.
- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.
- Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților industriale.
- Se recomandă ca cel puțin parcajele dedicate vizitatorilor să fie situate în afara împrejuririi. Alternativ, se pot realiza clădiri dedicate parcurii, sub / supraterane.
- Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor. Adiacent limitelor de proprietate situate pe linia de demarcație față de UTR cu destinația de locuire de orice tip, parcajele organizate la sol se vor retrace față de aceasta cu minimum 5 m.

ART.12. Înălțimea maximă a clădirilor

- Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 21,0 m.
- Regimul de înălțime nu va depăși $(1-2S)+P+2E+R$. Pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt.

ART.13. Aspectul exterior al clădirilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).
- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

ART.14. Condiții de echipare edilitară

- Zona e echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Infrastructura de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor / parcelor.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.
- Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

ART.15. Spații verzi

- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinimanent (grădina de fațadă), minim 50% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
- Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

ART. 16. Împrejurimi

- Împrejurimile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.

- Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,20 m. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.
- Împrejuririle spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZAREA TERENULUI

- Se stabilește prin P.U.Z.

C.U.T.max. = 1

SECȚIUNEA I : CARACTERUL ZONEI

Zonă situată în apropierea barajului lacului de acumulare Hidroelectrică Florești, cu front la Someșul Mic, , adiacentă traseului propus pentru Drumului Expres TR35; destinată realizării pe bază de P.U.Z. a unui ansamblu cu funcțiuni mixte: locuințe și servicii, retail, birouri, spații educație, locuințe colective cu spații comerciale/servicii la parter și cu dotările aferente. Se va corela cu propunerile pentru culuarul verde-albastr Someșul Mic.

ART.1. Condiționări generale

În principiu, restructurarea se poate realiza pe baza prezentului Regulament, pe parcelarul existent, asigurându-se totodată coerența dezvoltării / ridicarea gradului de finisare urbană. Fiecare intervenție va determina în mod obligatoriu restructurarea integrală aîntregului UTR.

PUZ va include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului Regulament în ceea ce privește obiectivele și servituțile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, configurare și echipare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului.

ART.2. Servituți

- Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții. Servituți de utilitate publică:
- Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”)
- În cadrul elaborării PUZ, se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi,

locurile de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate, locințe sociale etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

- Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos. Restructurarea acestor zone are ca scop transformarea lor în teritorii urbane cu caracter mixt, de tip subcentral, relevând o structură funcțională complexă și echilibrată, o structură spațială bazată pe principiul cvartalului și spații publice - străzi, piețe, spații verzi etc - net determinate.
- Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.
- Pentru rețeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform reglementări). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, piste pentru bicicliști etc.
- Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.
- Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat. - Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

- Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran. **SECȚIUNEA II:
UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

ART.3. Utilizări permise

- Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism, cultură, culte etc. - Spre spațiile publice, spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie..
- La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

ART.4. Utilizări permise cu condiționări

- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor și să nu afecteze estetica urbană;
- Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

- (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
- (b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul

ART.5. Utilizări interzise

- Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- Depozitare en gros.
- Depozitare de materiale refolosibile.
- Comerț en gros.
- Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
- Ansambluri monofuncționale rezidențiale.
- Locuire de tip individual.
- Construcții provizorii de orice natură.
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare sau a celor care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament.
- Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
- Orice utilizări, altele decât cele admise la art.3. și art.4..
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ART.6. Caracteristici ale parcelelor

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 15 m
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 500 mp (e) să aibă formă regulate

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un PUD, prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

- Se admit operațiuni de comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții: - (a) să aibă front la stradă
- (b) să aibă formă regulată

ART.7. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Clădirile se vor amplasa în aliniament, independente sau în front continuu. Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală

ART.8. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă – după caz - în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate.
- Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare sau cele care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament (destinate restructurării).
- Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime până la maximum 40 m - de-a lungul uneia sau ambelor laturi, cu condiția ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane, sau ca amplasarea să se facă central. În acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc.
- Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi realizate conform normelor specifice.
- Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei, imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucției / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fața celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta și cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,50 m. În plus, în dreptul calcanelor sau a curților de lumină învecinate se pot amplasa curți de lumină cu lungimea de minimum 3,5 m și adâncimea de minimum 2 m dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală.
- Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m. În cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20 m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei. În cazul parcelelor cu adâncimea mai mică de 20 m, retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

ART.9. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- În cazul curților interioare neadiacente limitelor laterale de proprietate, închise pe trei sau patru laturi, între fațadele interioare paralele se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).
- În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura aceeași relație.

ART.10. Condiții de acces și circulații

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.
- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor.
- O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

ART.11. Staționarea autovehiculelor

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament.
 - Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.
 - Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor.
 - Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.
- Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului / alinierii, destinate amplasării construcțiilor (40 m). Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 250 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

ART.12. Înălțimea maximă a clădirilor

- Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 16 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

- (a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă va fi de 20,50 – 27,00 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 28,00 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+Ds+P+4 - 6E+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m

ART.13. Aspectul exterior al clădirilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32).
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).
- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, implicând uneori locuirea la nivelele superioare).
- Se interzice realizarea de pașize arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale.
- Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere.
- Se admite realizarea de balcoane, bowwindow-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.
- Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%). Se recomandă soluția de terase vegetalizate sau destinate panourilor fotovoltaice.
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.
- Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.
- Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale.
- Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.
- Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

ART.14. Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
- Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

ART.15. Spații verzi

- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% în cazul POT max = 40% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- Prin excepție, pe parcelele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu acces public, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 5% din suprafața totală.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.
- Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

ART. 16. Împrejmuiri

- Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri. În cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejmuiri spre spațiul public, acestea vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.
- Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m.
- Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. În cazul în care împrejmuirile sunt necesare (se separă funcțiuni ce necesită delimitarea propriului teren), împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.
- Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZAREA TERENULUI

ART.17. Procentul maxim de ocupare a terenurilor (P.O.T.)

- P.O.T.max. = Se stabilește prin P.U.Z.

ART.18. Procentul maxim de utilizare a terenurilor (C.U.T.)

- Se stabilește prin P.U.Z.

(C.U.T.max. = 3,0).

ART.1. PREVEDERI GENERALE

Conform prevederilor H.G. 525/ 1996, se vor prevedea spații verzi și plantate astfel:

Pentru construcțiile:

- sedii de primării / zona centrală vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafața terenului.
- sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc., sedii de birouri, sedii/filiale bancare

vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minimum 10% din suprafața totală a terenului.

- Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului.
- Pentru construcțiile de cult vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin regulamentul local de urbanism.
- Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției - 10-20% din suprafața totală a terenului.
- Pentru construcții de sănătate: spital clinic universitar, spital general (județean, orașenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic) spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare), asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperare funcțională, centre psihiatrice) cu amplasament: în zone extraorășenești, în zone în care formele de relief și vegetația permit crearea de zone verzi (parcuri, grădini etc.), dispensar policlinic, dispensar urban (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie), dispensar rural (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie), alte unități (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii) vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează:

- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;

- parc organizat cu o suprafață de 10-15 m²/bolnav.

- Pentru construcțiile: creșe și creșe speciale pentru copii (cu 1, 2 ..., n grupe), leagăn de copii vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 m²/copil.
- Pentru construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.
- Pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.
- Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 26 m²/locuitor.
- Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

SVA

**SPAȚII VERZI, TERENURI AGRICOLE REFUNCȚIONALIZARE
PRIN P.U.Z.**

SECȚIUNEA I : CARACTERUL ZONEI

ART.1. Condiționări generale

Refuncționalizare prin P.U.Z. Zonă a terenurilor și unităților agricole situate în intravilan - pășuni, fânețe, terenuri arabile, pepiniere. **ART.2.**

Servituți

Terenuri neurbanizate și neurbanizabile cu destinație agricolă, introduse în intravilan prin documentații de urbanism. Având în vedere principiile dezvoltării durabile, nevoia conservării calității mediului, ca și existența în intravilan a unei rezerve de teren substanțiale destinate urbanizării, este posibilă și se impune conservarea și protejarea terenurilor cu destinație agricolă aflate în imediata apropiere a teritoriilor destinate construirii. Criterii economice și ecologice impun păstrarea unei rezerve substanțiale de terenuri de producție și unități agricole în proximitatea orașului, capabile să aprovizioneze, din resurse locale și pe trasee scurte piețele locale de produse agricole. Aceste terenuri pot constitui o rezervă pentru extinderi ale orașului și pentru obiective strategice, a căror natură și necesitate nu pot fi prevăzute în prezent.

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții. Servituți de utilitate publică: Pentru trasa stradală până la nivel de colectoare se vor

aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.3. Utilizări permise

- Pajiști, fânațe
- Pășunat, culturi agricole diverse, pepiniere
- Unități agricole / ferme existente
- Rețele magistrale, căi de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații, alte lucrări de infrastructură
- Orice construcții și amenajări admisibile în zonă (construcții și amenajări agricole, construcții anexe pentru exploatații agricole) se vor amplasa și realiza pe baza unor PUZ sau PUD, după caz. Se recomandă transformarea pășunilor în fânațe.

ART.4. Utilizări permise cu condiționări

- Locuințe de vacanță cu servicii de proximitate, pensiuni, dotări de agrement, sport, numai pe bază de PUZ;
- Ferme și unități zootehnice, numai în baza unor studii de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător, cu realizarea măsurilor și a zonelor de protecție sanitară pe care acestea le impun; ciupercării, sere, alte clădiri de producție, cu condiția ca suprafața terenului aferent exploatații agricole să fie mai mare de 1 ha. - Construcții anexe și amenajări pentru exploatații agricole, cu următoarele condiții: -să adăpostească activități dedicate nemijlocit și exclusiv exploatații agricole cu $S_{min} = 1$ ha și acces dintr-un drum public (direct sau prin servitute); - folosința agricolă va fi înscrisă în actele de proprietate - arător, livadă, pomet, pășune, fânaț
- terenul va fi înscris în registrul agricol
- exploatația agricolă va fi înregistrată juridic
- în cadrul exploatației va fi delimitată o zonă de anexe / gospodărire în care pot fi amplasate construcțiile și amenajările, restul terenului conservându-și destinația agricolă. Această zonă va reprezenta maximum 10% din suprafața totală a exploatației agricole.

ART.5. Utilizări interzise

Orice utilizări, altele decât cele admise la art. 3 și art.4.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ART.6. Caracteristici ale parcelelor

Pentru construirea de anexe agricole și amenajări, parcela delimitată în acest scop în interiorul exploatației agricole va reprezenta maximum 10% din suprafața acesteia.

ART.7. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Construcțiile de orice tip se vor retrage față de aliniament cu minimum 6 m

ART.8. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Construcțiile de orice tip se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu minimum 6 m.

ART.9. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Amplasarea clădirilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele se va face, funcție de caracteristicile și destinația acestora, cu respectarea distanțelor impuse de normele PSI și sanitare.

ART.10. Condiții de acces și circulații

- Se vor utiliza de regulă drumurile publice și de exploatare existente.
- Noi drumuri de exploatare pot fi realizate pe baza unor studii teritoriale de organizare funcțională materializate în PUZ.
- Se va asigura accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

ART.11. Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se va asigura numai în interiorul proprietăților / parcelelor.

ART.12. Înălțimea maximă a clădirilor

- Pentru funcțiunile admise/ admise cu condiționări, regimul maxim de înălțime va fi S/Ds+P.

ART.13. Aspectul exterior al clădirilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).
- Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj.

ART.14. Condiții de echipare edilitară

- Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului a exploatațiilor agricole este obligatorie.
- Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul exploatațiilor agricole.
- Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate în conformitate cu normele în vigoare.

ART.15. Spații verzi

- Se conservă, ca regulă generală, actuala structură a folosinței terenurilor.
- Se recomandă transformarea pășunilor în fânațe.
 - Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor.

ART. 16. Împrejmuiri

- În cazul în care sunt necesare împrejmuiri, acestea vor fi de tip transparent și adaptate rolului funcțional.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZAREA TERENULUI

ART.17. Procentul maxim de ocupare a terenurilor (P.O.T.)

- Pentru pășuni, fânațe, terenuri arabile, pepiniere POT max = 0%
- Pentru locuințe de vacanță cu servicii de proximitate, pensiuni, construcții și amenajări agricole: POT max se va stabili prin PUZ funcție de caracterul acestora ;
- Pentru construcții anexe ale exploatațiilor agricole POT max = 10% - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 10% din suprafața totală a exploatației agricole)

ART.18. Procentul maxim de utilizare a terenurilor (C.U.T.)

- Pentru pășuni, fânațe, terenuri arabile, pepiniere CUT max = 0
- Pentru locuințe de vacanță cu servicii de proximitate, pensiuni, construcții și amenajări agricole: CUT max se va stabili prin PUZ funcție de caracterul acestora;
- Pentru construcții anexe ale exploatațiilor agricole CUT max = 0,2 - se raportează la suprafața zonei dedicate anexelor (max 10% din suprafața totală a exploatației agricole).



CULOARE VERZI - ALBASTRE

SECȚIUNEA I : CARACTERUL ZONEI

ART.1. Condiționări generale

Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic. Zona cuprinde culoarele cursurilor de apă și ale torenților din intravilanul localității, ce includ albiile minore, amenajările hidrologice, cele de maluri, fâșii sau spații verzi, circulații pietonale și velo, mobilier urban etc, precum și fâșiile de protecție a cursurilor de apă secundare – pâraielor - de pe versanți. Culoarele aferente cursurilor de apă oferă oportunitatea dezvoltării unei rețele verzi – albastre ce unesc zonele verzi amenajate din intravilan cu spațiul natural înconjurător, oferind astfel posibilitatea menținerii și dezvoltării ecosistemelor locale. Pot include trasee pietonale și deci crearea unor legături avantajoase în structura urbană.

- Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.
- Pentru orice intervenții ce vizează amenajarea / reorganizarea acestui tip de spații se vor elabora în mod obligatoriu PUD.
- Cursurile de apă secundare – pâraiele - de pe versanți și fâșiile de protecție aferente vor face obiectul unui program de amenajare complexă, ce va urmări conservarea sau redobândirea caracterului cvasinatural al acestora. Programul va viza amenajarea hidrotehnică, înființarea infrastructurii pentru traficul lent pe anumite porțiuni și organizarea spațiilor verzi, într-un concept peisagistic coerent.
- Autorizarea lucrărilor de reabilitare se va face pe baza prezentului Regulament, de la care nu sunt acceptate derogări.

- Intervențiile vor urmări, pe lângă aspectele tehnice, asigurarea coerenței imaginii urbane, reabilitarea amenajărilor, a plantațiilor, ameliorarea peisajului și a mediului.

ART.2. Servituți

- se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții. Servituți de utilitate publică: Pentru trasa stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”)
- Prin PUZ se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trasa stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef).

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.3. Utilizări permise

- (a) plantații înalte, medii și joase
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
- (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere
- (e) lucrări și amenajări hidrotehnice

ART.4. Utilizări permise cu condiționări

- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

ART.5. Utilizări interzise

Orice utilizări, altele decât cele admise la ART. 3 ȘI ART. 4.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ART.6. Caracteristici ale parcelor

- În zonele constituite se conservă de regulă structura cadastrală existentă.

- În zonele de restructurare, prin aplicarea procedurii reglementate, în cadrul planurilor directoare (masterplan) și a PUZ de restructurare, se va asigura extinderea suprafețelor acestor tipuri de zone verzi acolo unde e necesar.
- În zonele de urbanizare, prin aplicarea procedurii reglementate, în cadrul planurilor directoare (masterplan) și a PUZ de urbanizare, se va asigura constituirea ca spații publice, a culoarelor de protecție a cursurilor de apă așa cum sunt ele evidențiate în plașa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”. În acest scop se vor utiliza suprafețe de teren din cadrul cotei fixe de 10% din teritoriul ce urmează a fi urbanizat, destinate obiectivelor de utilitate publică.

ART.7. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Nu e cazul.

ART.8. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Nu e cazul.

ART.9. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Nu e cazul.

ART.10. Condiții de acces și circulații

- Sunt admise, pe baza unui plan director (masterplan) și PUZ/PUD, modificări ale organizării spațiale în scopul integrării acestora în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo.
- Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc.
- Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

ART.11. Staționarea autovehiculelor

- Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

ART.12. Înălțimea maximă a clădirilor

Nu e cazul

ART.13. Aspectul exterior al clădirilor

Nu e cazul

ART.14. Condiții de echipare edilitară

- Conform P.U.Z.

- Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

ART.15. Spații verzi

- Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme.
- Intervenții vizând regularizări de albie, amenajări hidrotehnice, praguri de fund, bazine de retenție, organizarea spațiilor verzi, a sistemelor de alei și platforme etc, se vor realiza numai pe baza unor PUD ce vor include studii de fundamentare hidrologice, dendrologice, peisagere etc.
- Se va urmări în mod obligatoriu conservarea / redarea caracterului cvasinatural al zonei. Se interzice placarea albiilor / malurilor cu plăci de beton sau betonarea acestora.
- În zonele de restructurare / urbanizare, fâșiile de protecție vor fi organizate ca spații verzi publice cuprinzând vegetație joasă, medie și înaltă, urmărindu-se fixarea terenului, protejarea acestuia față de fenomene de eroziune.
- Se vor putea organiza trasee pietonale și velo, locuri de odihnă etc.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

ART. 16. Împrejmuiri

Ca regulă generală împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii. Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip transparent, cu înălțimea maximă de 2,20 m.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZAREA TERENULUI

ART.17. Procentul maxim de ocupare a terenurilor (P.O.T.)

POT maxim = 1%

ART.18. Procentul maxim de utilizare a terenurilor (C.U.T.)

CUT maxim = 0,0

8.

TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

TDS

TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

Zonă construită, terenuri cu destinație specială aparținând Ministerului Apărării Naționale: Imobilele numărul 2559 Florești- Poligon de tragere (C.F./N.C. 55455 cu S=57,642 ha, extravilan), 917 Florești- Cazarmă (C.F./N.C. 84682 cu S=55,4012 ha ex/intravilan) și 3192 Valea Gârboului- incinta nr. 2 (C.F./N.C. 58175 cu S=7,7998 ha). Se va respecta zona militară restricționată aferentă imobilului 2259 Florești și a zonei de siguranță aferente imobilului nr. 917 Florești, stabilite de comun acord cu U.M.01463 Florești, zone în care este instituită interdicție de construire, conform planșei de reglementări urbanistice A2.,A2.1.

- **TDS1** - Unitatea Militară UM 01463 Str. Avram Iancu Nr: 374
- **TDS2** - Poligon militar 2 Valea Gârbăului - Florești
- **TDSE-** Poligon de tragere înscris în C.F./N.C. 55455 cu S=57,642 ha, situat în extravilan; se va respecta zona militară restricționată în care se instituie interdicție de construire.

TDS1

UNITATEA MILITARĂ UM 01463 STR. AVRAM IANCU NR: 374

SECȚIUNEA I : CARACTERUL ZONEI

ART.1. Condiționări generale

Potrivit art.2 alin.(2) din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. 525/27.06. 1966, construcțiile și amenajările cu caracter militar și special se exceptează de la prevederile Regulamentului General de Urbanism și se autorizează și execută în condițiile stabilite de lege, în conformitate cu Procedura comună aprobată prin Ordinul MDRAP/MCIN/MAI/SRI/STS/MAPN/SIE/SPP nr. 2.212/2.391/m.40/59/2.868/C/16.317/263/151/419/2018

ART.2. Servituți

- Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții. Servituți de utilitate publică: Pentru trasa stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.3. Utilizări permise

Activități cu caracter militar / special specifice fiecărei instituții.

- Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

ART.4. Utilizări permise cu condiționări

- Funcțiuni complementare - locuire de serviciu, servicii specifice, parcaje și garaje, rețele edilitare și construcțiile aferente, cu condiția autorizării acestora în condițiile stabilite prin Ordinul nr. 3376/MC/M3556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 al MLPAT, MAPN și MI, Ministrul Justiției, SRI, SIE, STS și SPP și ale prezentului Regulament.

ART.5. Utilizări interzise

- Orice utilizări, altele decât cele admise la art.3. și art.4. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- Se instituie interdicție de construire în zona de siguranță aferentă imobilului nr. 917 Florești- Cazarmă conform planșei de reglementări urbanistice A2.,A2.1.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ART.6. Caracteristici ale parcelelor

Se conservă de regulă structura parcelară existentă.

ART.7. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Se va stabili, după caz, prin documentația specifică.

ART.8. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

În cazul intervențiilor, conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent, prin documentația specifică.

ART.9. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 4,5 m. În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m. Distanța față de clădiri/amenajări speciale se stabilește conform normelor specifice.

ART.10. Condiții de acces și circulații

Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior.

Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile / pietonale separate pentru diversele categorii de utilizatori.

În zonele de acces carosabil pe parcelă / în incintă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea.

În cazul în care pe parcele învecinate e prezentă funcțiunea de locuire de orice tip, sau o altă funcțiune ce necesită un grad ridicat de protecție față de factori poluanți - educație, sănătate etc - se va evita amplasarea circulațiilor interne adiacent limitelor de proprietate.

Când acest lucru nu este posibil, circulațiile se vor retrage de la limita parcelor învecinate cu minimum 3 m și se va realiza o perdea verde de protecție.

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

ART.11. Staționarea autovehiculelor

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament.

Parcajele pentru personal pot fi organizate în interiorul incintei împrejmuite sau în afara acesteia, iar cele pentru vizitatori numai în afara acesteia, pe terenuri aparținând instituției respective, fără a afecta domeniul public.

- Nu se admite staționarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acesteia.

ART.12. Înălțimea maximă a clădirilor

Înălțimea clădirilor va fi determinată în fiecare caz în parte în funcție de context.

ART.13. Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajul urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32). Clădiri / corpuri noi.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

- Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar.

ART.14. Condiții de echipare edilitară

Zona e echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

ART.15. Spații verzi

-Pe ansamblul unei parcele / incinte, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

-Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

- Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

ART. 16. Împrejmuiri

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac. Specificul instituției / activității poate impune, din motive de securitate, realizarea de împrejmuiri opace spre spațiul public, respectiv alte înălțimi / configurații ale acestora. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratatul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZAREA TERENULUI

ART.17. Procentul maxim de ocupare a terenurilor (P.O.T.)

POT maxim conform normelor specifice

ART.18. Procentul maxim de utilizare a terenurilor (C.U.T.)

CUT conform normelor specifice - maxim 1,8 mp ADC / mp. teren.

P.O.T. și C.U.T. se vor diminua față de limitele maxime admise, acolo unde specificul și caracteristicile zonei/ amplasamentului impun aceasta.

TDS2

POLIGON MILITAR 2 VALEA GÂRBĂULUI - FLOREȘTI

SECȚIUNEA 1.,. CARACTERUL ZONEI

Zonă a imobilelor și ansamblurilor cu caracter militar ale MAPN, MI, SRI, SIE, STS, SPP.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Ordinul comun al MLPAT, MAPN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar se va aplica în corelare cu prevederile prezentului Regulament.

Intervenții importante se vor realiza pe baza unui studiu care privește o întreagă incintă / parcelă în înțeleles urban.

- Regulile și măsurile de siguranță privind ordinea în poligon pe timpul executării ședințelor de tragere vor respecta prevederile Ordinului 485/2008 / Regulamentul general pentru trageri al Ministerului Internelor și Reformei Administrative din 19.05.2008 .

- Pentru prevenirea pătrunderii oamenilor, animalelor, vehiculelor etc. în teritoriul poligoanelor situate la suprafață, acestea se împrejmuesc, iar pe căile de acces spre poligon se instalează bariere și tăblițe indicatoare, vizibile, modelul și dimensiunile acestora fiind precizate în anexa nr. 3 la Regulamentul M.I.R.A.

- Șeful poligonului anunță cu cel puțin 24 de ore înainte, prin intermediul autorităților administrației publice locale, populația din împrejurimile poligoanelor situate la suprafață, privind:

- a) zilele și orele când se execută trageri;

- b) semnificația tăblițelor/panourilor indicatoare instalate pe căile de acces spre poligon și a balonului/fanionului roșu instalat pe stâlpul din adâncimea poligonului;

SECȚIUNEA 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Activități cu caracter militar / special specifice. Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Funcțiuni complementare –parcaje și garaje, rețele edilitare și construcțiile aferente, cu condiția autorizării acestora în condițiile stabilite prin Ordinul nr. 3376/MC/M3556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 al MLPAT, MApN și MI, Ministrul Justiției, SRI, SIE, STS și SPP și ale prezentului Regulament.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise orice lucrări de construire/amenajare în zona de siguranță a poligonului de tragere precizată în planșa de Reglementări urbanistice nr.A2.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă de regulă structura parcelară existentă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

4.1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T maxim = conform reglementărilor specifice;

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă / incintă.

4.2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 2,2

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă / incintă.

Art. 4.1. și Atr.4.2. sunt recomandabile și nu obligatorii.
--

ART.1. GENERALITĂȚI, CARACTERUL ZONEI

Zonă construită, terenuri cu destinație specială aparținând Statului Român în administrarea Ministerului Administrației și Internelor.

- **DS I** - Imobil Str. Avram Iancu Nr: 179 – Statul Român în administrarea M.A.I. prin Inspectoratul de Poliție Județean Cluj;
- **DS II** - Imobil Str. Avram Iancu Nr: 374A – Statul Român în administrarea M.A.I. – prin Direcție Generală Anticorupție

ART.2. PREVEDERI

*Potrivit art.2 alin.(2) din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. 525/27.06.1966, construcțiile și amenajările cu caracter militar și special se exceptează de la prevederile Regulamentului General de Urbanism și se autorizează și execută în condițiile stabilite de lege, în conformitate cu *Procedura comună aprobată prin Ordinul MDRAP/MCIN/MAI/SRI/STS/MAPN/MJ/SIE/SPP nr. 2.212/2.391/M.40/59/2.868/C/16.317/263/151/419/2018.**

- a. În conformitate cu *Precizările privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, aprobate prin Ordinul nr. 3422/1995*, administrația locală va solicita prin certificatele de urbanism eliberate obținerea avizului M.A.I. pentru:
- documentația tehnică pentru autorizarea oricărei lucrări cu amplasament în proximitatea obiectivelor M.A.I. din intravilan (pe parcelele limitrofe obiectivelor speciale sau de cealaltă parte a străzii cu care aceasta se învecinează);
 - documentația tehnică pentru autorizarea oricărei lucrări dacă urmează a se executa la mai puțin de 2.400m față de limita obiectivelor speciale ale M.A.I. situate în extravilan;
 - documentațiile de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D. care se referă la teritorii ce cuprind sau sunt limitrofe obiectivelor speciale.
- c. Prin excepție de la alin. b) obținerea avizului M.A.I. nu este necesară sau obligatorie pentru:
- modificări interioare la clădirile existente (lucrări de modificare nestructurală, recompartimentări, tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, placaje, pardoseli și alte finisaje interioare, reparații sau înlocuiri de instalații interioare, etc.);
 - pentru modificări exterioare privind repararea, protejarea sau conservarea clădirilor existente atunci când acestea nu implică modificări arhitecturale – volumetrice;
 - lucrări de reparare privind căi de comunicație, dotări tehnice – edilitare subterane și aeriene, înprejmuii și mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri, piețe și celelalte lucrări de amenajare a spațiilor publice.
- d. Construirea, amplasarea și/sau desființarea clădirilor cu caracter special pe parcelă **nu** vor fi condiționate de elaborarea P.U.Z. / P.U.D.
- e. Imobilele încadrate în categoria **Zonă cu destinație specială** localizate în interiorul Zonei Centrale delimitate prin prezenta documentație, nu se supun reglementărilor prevăzute prin Regulamentul Local de Urbanism pentru Zona Centrală.

SECȚIUNEA II: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZAREA TERENULUI

ART.3. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENURILOR (P.O.T.)

POT maxim conform normelor specifice

ART.4. PROCENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENURILOR (C.U.T.)

CUT conform normelor specifice - maxim 1,8 mp ADC / mp. teren.

Art. 3 și Atr.4. sunt recomandabile și nu obligatorii.

9

GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Cuprinde terenurile destinate gospodăriei comunale, cimitire existente și cimitire propuse (Florești), extinderi cimitire existente (Luna de Sus, Tăuți).

GC

GOSPODĂRIE COMUNALĂ

SECȚIUNEA I : CARACTERUL ZONEI

ART.1. Condiționări generale

Zonă aferentă infrastructurii edilitare, include elementele nodale ale infrastructurii edilitare - stații de transformare, teritoriul captării de apă, stații de pompare și rezervoare ale sistemului de alimentare cu apă, stații de reglare gaz etc.

- Pentru intervenții importante vizând reorganizarea, re tehnologizarea, adăugarea de noi clădiri / corpuri de clădire sau instalații tehnologice se vor elabora în prealabil PUZ/PUD.
- Pentru extinderea acestor zone în teritoriile învecinate se vor elabora PUZ. PUD ce vor include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului Regulament în ceea ce privește obiectivele și serviciile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare și configurare a

clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului etc, ca și reglementările / normele privind protecția față de riscurile tehnologice sau protecția sanitară.

ART.2. Servituți

- Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții. Servituți de utilitate publică: Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”)

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.3. Utilizări permise

- Activități tehnologice specifice profilului fiecărei zone
- Activități conexe - administrative, sociale etc

ART.4. Utilizări permise cu condiționări

- Dezvoltarea activităților de bază prin adăugarea de noi corpuri de clădire, echipamente sau instalații tehnologice cu condiția ca aceasta să nu implice restricționarea folosirii terenurilor învecinate prin extinderea zonelor de protecție față de riscuri tehnologice sau sanitară.
- Activități complementare, cu condiția ca acestea să fie direct asociate activității de bază.

ART.5. Utilizări interzise

- Depozitare de deșeuri tehnologice etc înafara spațiilor special amenajate conform normelor de protecție mediului în vigoare.
- Garaje în clădiri provizorii.
- Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public.
- Construcții provizorii de orice natură.
- Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.
- Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.
- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor se vor stabili în cadrul PUZ/ PUD, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

ART.6. Caracteristici ale parcelor

- Se conservă de regulă structura parcelară existentă.
- Se acceptă extinderea incintelor prin înglobarea unor parcele învecinate, caz în care, prin PUZ, acestea vor fi transferate în prezentul UTR.

ART.7. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea.
- În cazul adăugării de noi clădiri, echipamente tehnologice etc, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament. În situația parcelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.
- Dimensiunea retragerii se va stabili prin PUD, aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor / echipamentelor tehnologice existente, învecinate, dar nu mai puțin de 6 m.

ART.8. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor

- Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor dar nu mai puțin de 4,5 m.
- Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.

ART.9. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă/ în aceeași incintă a două sau mai multe corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,5 m.

ART.10. Condiții de acces și circulații

- Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior.
- În zonele de acces carosabil pe parcelă / în incintă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea.
- În cazul în care pe parcele învecinate e prezentă funcțiunea de locuire de orice tip, sau o altă funcțiune ce necesită un grad ridicat de protecție față de factori poluanți - educație, sănătate etc - se va evita amplasarea circulațiilor interne adiacent limitelor de proprietate.
- Când acest lucru nu este posibil, circulațiile se vor retrage de la limita parcelelor învecinate cu minimum 3 m și se va realiza o perdea verde de protecție.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

ART.11. Staționarea autovehiculelor

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament.

- Pentru staționarea autovehiculelor personalului se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților de gospodărire comunală.
- Alternativ, se pot realiza spații subterane dedicate parcării, înglobate în clădiri.
- Mijloacele de transport, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.
- Adiacent limitelor de proprietate situate pe linia de demarcație față de UTR cu destinația de locuire de orice tip, parcajele organizate la sol se vor retrage față de acestea cu minimum 5 m.

ART.12. Înălțimea maximă a clădirilor

- Se stabilește prin P.U.Z.
- Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m. Regimul de înălțime nu va depăși (12S)+P+4+R.

ART.13. Aspectul exterior al clădirilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).
- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.
- Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

ART.14. Condiții de echipare edilitară

- Zona e echipată edilitar complet.
- Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor / parcelelor.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.
- Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

ART.15. Spații verzi

Pe ansamblul unei parcele / incinte, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

- Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinimanent (grădina de față), minim 50% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

ART. 16. Împrejmuiri

Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.

- Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m.
- Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- În situațiile în care considerente legate de securitate, reducerea nivelului de poluare (inclusiv vizuală) etc o impun, împrejmuirile spre spațiul public vor fi de tip opac.
- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZAREA TERENULUI

ART.17. Procentul maxim de ocupare a terenurilor (P.O.T.)

POT Maxim = conform reglementărilor specifice;

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

ART.18. Procentul maxim de utilizare a terenurilor (C.U.T.)

CUT Maxim = 1,2

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic

SECȚIUNEA I : CARACTERUL ZONEI

Cimitire, capele, clădiri administrative și anexe ale cimitirelor

ART.1. Condiționări generale

- Cimitire existente, active.

Funcționarea cimitirelor e reglementată prin cadrul legal existent, ca și prin regulamentele interne. În plus, pentru buna funcționare a acestora, se instituie următoarele reglementări:

- (a) se interzice densificarea cimitirelor prin ocuparea aleilor, distrugerea / eliminarea vegetației, eliminarea spațiilor verzi, ocuparea spațiului dintre morminte.
- (b) pentru extinderea cimitirelor existente pe suprafețe de teren învecinate se vor întocmi PUZ și planuri generale de organizare și parcelare, prin care se vor asigura în mod obligatoriu și zonele de protecție sanitară spre noile vecinătăți, în conformitate cu normele în vigoare.
- (c) pentru autorizarea unor construcții noi / extinderea celor existente se vor elabora în prealabil PUD.

ART.2. Servituți

- Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții. Servituți de utilitate publică: Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”)
- Prin PUZ se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef).

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.3. Utilizări permise

- (a) lucrări funerare sub și supraterrane
 - (b) spații pentru ceremonii funerare – capele, platforme în aer liber
 - (c) spații tehnice aferente funcțiunii de bază
 - (d) clădiri / pavilioane administrative și de serviciu / întreținere, anexe sanitare
 - (e) circulații – alei carosabile, semicarosabile și pietonale
- Se conservă de regulă actuala configurație și actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

ART.4. Utilizări permise cu condiționări

Este posibilă strămutarea cimitirului în condițiile legii și numai pe baza consultării populației care va fundamenta o Hotărâre a Consiliului Local.

ART.5. Utilizări interzise

- Orice utilizări, altele decât cele admise la art. 3.
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ART.6. Caracteristici ale parcelor

- Parcelarea internă se conservă.
- Pentru zone de extindere parcelarea se va conforma normelor în vigoare, asigurându-se o densitate brută de 7,5 – 10 mp/loc.
- spațiul destinat activităților de servicii funerare are o suprafață de minim 30 m², cu o zonă de primire a clienților și spațiu de prezentare a produselor (HG nr. 741/2016 - aprobarea Normelor tehnice și sanitare privind serviciile funerare);

ART.7. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Se va stabili, după caz, prin PUD sau PUZ.

ART.8. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor

- Clădirile se vor retrage de la limitele laterale / posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m. Pe limitele cimitirului este obligatorie plantarea unei perdele verzi.

ART.9. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Distanța minimă dintre două clădiri învecinate va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.
- Locurile de veci se amplasează conform Regulamentului Cimitirului.

ART.10. Condiții de acces și circulații

- Se conservă accesele existente.
- Noi accese se pot stabili, după caz, prin PUD sau PUZ.
- Orice nou acces la drumurile publice se va realiza pe baza unui proiect realizat conform avizului eliberat de administratorul acestora.
- Căile de circulație utilitară, aleile principale și platformele existente vor fi asfaltate sau dalate.
- Pentru aleile secundare se vor folosi de preferință structuri din agregate compactate.

ART.11. Staționarea autovehiculelor

- Accesul și staționarea oricăror autovehicule în incinta cimitirelor e interzisă, cu excepția celor de întreținere și exploatare.
- Parcarea autovehiculelor se va face în afara drumurilor publice în parcări special amenajate.
- Necesarul de parcaje: 1 loc la 10 persoane participante la ceremonie – 2 x 20 locuri de parcare pentru un loc de ceremonie + 5 locuri de parcare pentru personal.

ART.12. Înălțimea maximă a clădirilor

- Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 8 m și respectiv (D)+P+1.
- Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

ART.13. Aspectul exterior al clădirilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32). Clădiri / corpuri noi
- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

ART.14. Condiții de echipare edilitară

- Zona este echipată edilitar complet.
- Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice. În incintă se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
- În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

ART.15. Spații verzi

- Teritoriul cimitirelor e structurat ca spațiu verde.
- Pe ansamblul teritoriului cimitirelor, spațiul verde cu vegetația aferentă (joasă, medie și înaltă) se va conserva ca pondere și configurație.
- Se interzice densificarea cimitirelor prin diminuarea spațiilor verzi.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor, caz în care aceștia se vor înlocui cu alții, de regulă din aceeași specie.

- În zonele de extindere, perimetral se va organiza o fâșie verde plantată cu vegetație joasă, medie și înaltă cu lățimea minimă de 3 m, care nu poate fi utilizată pentru înmormântări.

ART. 16. Împrejmuiri

- Împrejmuirile orientate spre spațiul public și spre parcelele vecine vor fi de tip opac, cu înălțimea de 2,20 m. Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi adecvat funcțiunii.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZAREA TERENULUI

ART.17. Procentul maxim de ocupare a terenurilor (P.O.T.)

POT maxim, capelă, anexe = 5%

- Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al cimitirului.

ART.18. Procentul maxim de utilizare a terenurilor (C.U.T.)

CUT maxim = 0,05

- Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al cimitirului.

Se recomandă aplicarea propunerilor din „Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Țara Călatei” – O.A.R -2016. – **Anexa 4.pg. 350-351.**

SECȚIUNEA I : CARACTERUL ZONEI

- Cimitire propuse, capele, dotări complementare, clădiri administrative și anexe ale cimitirelor.

ART.1. Condiționări generale

Înființarea cimitirului se realizează conform prevederilor prezentului regulament și a certificatului de urbanism, cu respectarea distanței minime de 50 metri față de zonele rezidențiale, pentru a nu crea disconfort rezidenților din zonele respective (Norme privind cimitirele, înhumarea, exhumarea/deshumarea și reînhumarea | Normă tehnică).

- pentru autorizarea unor cimitire noi se va elabora în prealabil PUZ.
- cimitirul se poate afla în proprietatea publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale, a cultelor religioase legal recunoscute sau a unităților locale de cult/biserici în situația cimitirelor confesionale, în proprietatea operatorilor economici, asociațiilor sau fundațiilor, cât și în proprietatea unui alt stat, cu respectarea tratatelor la care România este parte. (Legea Funerară - Lege privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare, Secțiunea a 3 Cimitirul, Art. 4.)
- distanța minimă admisă între zonele protejate și gardul care delimitează cimitirul este de 50 m.
- cimitirele se împrejmuesc cu gard dublat cu o perdea de arbori. Între morminte și gardul cimitirului se va asigura o zonă liberă de 3 m.
- la înființarea cimitirului, proprietarul este obligat să asigure:
 - a) drumurile interioare și aleile;
 - b) sala de ceremonii funerare;
 - c) spațiul tehnic care să asigure temperatura de până la 15 grade C, premergător ceremoniei funerare;
 - d) existența unei surse de apă utilizabilă;

- e) WC-uri;
- f) spațiul amenajat corespunzător pentru depozitarea gunoierului;
- g) spații verzi, arbuști, copaci pe marginea drumurilor și aleilor

ART.2. Servituți

- Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții. Servituții de utilitate publică: Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțiile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”)
- Prin PUZ se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef).

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.3. Utilizări permise

- (a) lucrări funerare sub și supraterrane
- (b) spații pentru ceremonii funerare – capele, platforme în aer liber
- (c) spații tehnice aferente funcțiunii de bază
- (d) clădiri / pavilioane administrative și de serviciu / întreținere, anexe sanitare
- (e) circulații – alei carosabile, semicarosabile și pietonale
- Sălile de ceremonii funerare vor fi amplasate în incinta cimitirelor sau în afara acestora.
- Pentru sălile de ceremonii funerare amplasate în afara cimitirelor se asigură o distanță de minim 20 metri de clădirile de locuit.
- Sălile de ceremonii funerare trebuie să fie prevăzute cu echipamente de climatizare, pentru asigurarea unei temperaturi ambientale de maximum 20°C în perioada anotimpului cald și trebuie compartimentate pentru a asigura atât reducerea potențialelor riscuri epidemiologice, cât și intimitatea aparținătorilor.

ART.4. Utilizări permise cu condiționări

Pe bază de P.U.Z. se poate adopta și sistemul „incintă supraetajată”.

ART.5. Utilizări interzise

- Orice utilizări, altele decât cele admise la art. 3 .
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ART.6. Caracteristici ale parcelelor

- parcelarea se va conforma normelor în vigoare, asigurându-se o densitate brută de 7,5 – 10 mp/loc.
- spațiul destinat activităților de servicii funerare are o suprafață de minim 30 m², cu o zonă de primire a clienților și spațiu de prezentare a produselor (HG nr. 741/2016 - aprobarea Normelor tehnice și sanitare privind serviciile funerare);

ART.7. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Se va stabili, după caz, prin PUD sau PUZ

ART.8. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Clădirile se vor retrage de la limitele laterale / posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

ART.9. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Distanța minimă dintre două clădiri învecinate va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

ART.10. Condiții de acces și circulații

- Noi accese se pot stabili, după caz, prin PUD sau PUZ.
- Orice nou acces la drumurile publice se va realiza pe baza unui proiect realizat conform avizului eliberat de administratorul acestora.
- Căile de circulație utilitară, aleile principale și platformele existente vor fi asfaltate sau dalate.
- Pentru aleile secundare se vor folosi de preferință structuri din agregate compactate.

ART.11. Staționarea autovehiculelor

- Accesul și staționarea oricăror autovehicule în incinta cimitirelor e interzisă, cu excepția celor de întreținere și exploatare.

- Parcarea autovehiculelor se va face în afara drumurilor publice în parări special amenajate.
- Necesarul de parcaje: 1 loc la 10 persoane participante la ceremonie – 2 x 20 locuri de parcare pentru un loc de ceremonie + 5 locuri de parcare pentru personal.

ART.12. Înălțimea maximă a clădirilor

- Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 8 m și respectiv (D)+P+1. Fac excepție casele – cu respectarea specificului fiecărui cult;
- Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

ART.13. Aspectul exterior al clădirilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art.

32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32). Clădiri / corpuri noi

ART.14. Conditii de echipare edilitară

- Zona se va echipa edilitar complet.
- Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice. In incintă se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
 - In zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

ART.15. Spații verzi

- Teritoriul cimitirelor e structurat ca spațiu verde.
- Se interzice densificarea cimitirelor prin diminuarea spațiilor verzi.
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor, caz în care aceștia se vor înlocui cu alții, de regulă din aceeași specie.

In zonele de extindere, perimetral se va organiza o fâșie verde plantată cu vegetație joasă, medie și înaltă cu lățimea minimă de 3 m, care nu poate fi utilizată pentru înmormântări

ART. 16. Împrejurimi

- Împrejurimile orientate spre spațiul public va fi de tip decorativ, cu o tartare reprezentativă a accesului principal
- spre parcelele vecine împrejurirea va fi de tip opac, cu înălțimea de 2,20 m. Tratamentul arhitectural al împrejurimilor va fi adecvat funcțiunii.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZAREA TERENULUI

ART.17. Procentul maxim de ocupare a terenurilor (P.O.T.)

POT maxim = 5%

- Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al cimitirului.

ART.18. Procentul maxim de utilizare a terenurilor (C.U.T.)

CUT maxim = 0,05

- Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al cimitirului.

10

CĂI DE COMUNICAȚIE

Cc

CĂI DE COMUNICAȚIE

Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente

Cc1

CĂI DE COMUNICAȚIE DE IMPORTANȚĂ LOCALĂ

Străzi, drumuri deschise circulației publice, care cuprind toate drumurile publice și acele drumuri de utilitate privată care asigură, de regulă, accesul nediscriminatoriu al vehiculelor și pietonilor;

Se aplică recomandările din „Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Țara Călatei” – O.A.R -2016. – **Anexa 4.pg. 352.**

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Cuprinde trama stradală, platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, zonele afectate de lucrările de sistematizare verticală, de construcțiile de artă inginerească, suprafețele nodurilor rutiere etc.

A. CONDIȚIONĂRI GENERALE

Se vor reglementa detaliat: traseul, profilele longitudinale și transversale, nodurile de circulație, zonele afectate de lucrări de artă inginerescă, de sistematizare verticală, spațiile de siguranță și protecție, alte amenajări aferente acestora.

(1) Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate cu riscuri naturale sau antropice se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscurilor rezultate din studiile geotehnice elaborate de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism;

(2) În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelelor de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice se corelează în permanență cu modificările legislative. Asupra construcțiilor existente care se situează în aceste zone și care nu pot fi păstrate, din motive tehnice, se instituie interdicție temporară de construire până la înlăturarea riscului. Înlăturarea restricției se face în baza avizului favorabil al administratorului/lor infrastructurii.

(3) În zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, declarate și delimitate în partea desenată, pe baza studiului de fundamentare istorico-urbanistic aferent Planului Urbanistic General al comunei Florești, autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea reglementărilor prevăzute la Articolul 7: Zone construite protejate, pag. 10.

(4) Profilele stradele reglementate prin prezentul PUG pot fi amenajate etapizat, astfel încât în prima etapă să se amenajeze cu un profil de 6 m, conform regimului actual de proprietate, urmând ca în etapa a doua să se lărgască la profilul reglementat. Recomandăm ca în etapa 1 circulațiile pietonale să se facă la același nivel cu circulațiile carosabile, pentru a facilita extinderea ulterioară. Separarea dintre circulațiile auto și pietonale se va face prin mijloace de separare și demarcare, care protejează pietonii de eventuale incidente auto.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

(1) Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru amenajarea căilor de comunicație (lărgirea și realinierea străzilor existente, deschiderea unor noi străzi, modernizarea intersecțiilor, ș.a.), pentru lucrări în vederea protecției mediului

(îndiguiri și regularizări ale cursurilor de apă, ș.a.) și pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public.

(2) Identificarea acestora se va face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii.

(3) Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa A.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții.

(4) Servituți de utilitate publică: Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile de utilitate publică așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa A.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”)

(5) Prin PUZ se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate Avizul Arhitectului Sef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

(6) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 1 și a reglementărilor de mai jos. Pentru arterele de circulație se vor aplica profilele transversale reglementate prin prezentul PUG (conform Anexei 1) ce vor determina caracterul unitar al spațiului public și al zonei.

(7) Mobilierul urban, iluminatul public etc, vor fi integrate unui concept coerent pentru imaginea urbană a acestor tipuri de spații publice. Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Circulație rutieră / amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerască, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc.

- (2) Parcaje publice organizate în lungul căii de comunicație rutieră sau într-o formă compactă;
- (3) Circulații pietonale;
- (4) Pistă de biciclete;
- (5) Rigole;
- (6) Rețele edilitare și branșamente: conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen; (7) Spații verzi;
- (8) Accese spre parcele riverane;
- (9) Locuri de joacă pentru copii; (10) Stații de transport în comun;
- (11) Mobilier urban.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Accese spre parcelele riverane aferente unor obiective de interes public și privat, intersecții.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (4) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2
- (5) Publicitatea comercială pe panouri dedicate, clădiri de orice tip etc
- (6) Orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere a tramei stradale;
 - (a) lărgirea străzilor sau realizarea străzilor propuse
 - (b) modernizarea intersecțiilor;
 - (c) realizarea spațiilor de parcare;

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Nu e cazul

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Nu e cazul

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu e cazul

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu e cazul

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu e cazul

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

(1) Modernizarea drumurilor publice va trata toată ampriza drumului aflată în proprietatea publică proiectul tratând inclusiv accesele la proprietăți, spațiile verzi din lungul drumurilor, iluminatul public, zonele de staționare pe domeniul public, trotuarele, rigolele și alte amenajări specifice; În zona drumurilor publice comunale, județene, naționale vor fi prevăzute tubulaturi pentru infrastructura de telecomunicații;

(2) Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanele cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

(3) Nodurile / intersecțiile cu celelalte elemente ale tramei stradale majore se vor reglementa conform prevederilor legale.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) În interiorul culoarelor arterelor de circulație oprirea / staționarea / parcare a autovehiculelor este interzisă.

(2) Parcare a autoturismelor riveranilor este permisă numai pe lotul proprietate;

- (3) Adiacent zonei, în vecinătatea nodurilor de circulație / stațiilor de transport în comun se recomandă construirea de parcaje publice ca parte a sistemului de transfer intermodal.
- (4) Se vor amenaja parcaje în lungul căilor de comunicație rutieră. Se interzic parcare și staționarea autovehiculelor și a căruțelor pe platforma carosabilă a drumurilor județene și naționale

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Nu e cazul . Pentru stațiile de transport în comun H.max.= 3,0m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).
- (3) Pentru confecționarea mobilierului urban se vor folosi materiale naturale: lemn, piatră, nuiele, metal, elemente ceramice. Este interzisă utilizarea de materiale sintetice: tip plastic, membrane bituminoase, etc.
- (4) Elementele din lemn vor fi tratate cu ulei, băițuite sau vopsite în următoarele culori: natur, alb, albastru, maro, gri, verde.
- (5) Elementele ceramice utilizate pentru învelitori sau finisaje, vor avea culori naturale, caracteristice argilei arse.
- (6) Zidăriile din piatră vor rămâne aparente sau vor fi tencuite și zugrăvite în nuanțe de alb, crem, bej și albastru (tradițional).
- (7) Căile de circulație rutieră vor avea îmbrăcăminte de asfalt.
- (8) Trotuarele vor fi realizate din dale pentru a evita crearea unei suprafețe impermeabile.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

- (5) În interiorul culoarelor arterelor de circulație pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare majore, în conformitate cu cadrul normativ în vigoare, cu condiția dispunerii acestora exclusiv în subteran.
- (6) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) sau pe sol a conductelor de orice fel.
- (7) Traversările se vor realiza exclusiv în subteran, cu excepția liniilor aeriene de înaltă tensiune.
- (8) Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului arterelor de circulație și conduse spre emisari sau canalizarea publică. Se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile / parcelele învecinate.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) În lungul căilor de circulații vor fi amenajate zone verzi, atât între drum și trotuar cât și între trotuar și aliniament. Suprafețele libere se vor înierba în totalitate și se vor planta cu vegetație medie și înaltă, pe baza unui proiect de amenajare peisageră, avându-se totodată în vedere și considerentele / reglementările privind securitatea rutieră.

14. ÎMPREJMUIRI

- (1) În intravilan, împrejuririle parcelelor adiacente culoarelor arterelor de circulație se vor supune reglementărilor aferente unităților teritoriale de referință din care fac parte.
- (2) Se recomandă ca în interiorul acestor culoare, ele vor fi în mod obligatoriu dublate de garduri vii, vegetație medie și înaltă care, împreună, vor constitui o perdea de protecție.
- (3) Se vor realiza din materiale naturale, specifice locului: lemn, piatră, nuiele, vegetație

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Nu e cazul

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Nu e cazul

Cc2

CĂI DE COMUNICAȚIE DE IMPORTANȚĂ REGIONALĂ

Se referă la toate localitățile Comunei Florești:

Drumuri județene:

- (9) DJ 105L – Str. Tăuțiului;
- (10) DJ 107M – Strada Principală Luna de Sus;
- (11) **Drumuri comunale:**
- (12) DC96 – Tăuți (fost DJ 105L)
- (13) **Varianta Ocolitoare Florești Sud**
- (14) **TR35 – TRANSREGIO EXPRES**

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Cuprinde culoarele noilor elemente ale infrastructurii majore de transport rutier din intravilanul localităților componente, prevăzute prin prezentul PUG.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru realizarea arterelor de trafic noi se vor elabora în prealabil PUZ prin care se vor reglementa detaliat: traseul, profilele longitudinale și transversale, nodurile de circulație, zonele afectate de lucrări de artă inginerescă, de sistematizare verticală, spațiile de siguranță și protecție, alte amenajări aferente acestora conexiunile cu trama stradală existentă.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

- (15) Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG

- planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții. Servituți de utilitate publică: Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile de utilitate publică așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”)

- (16) Prin PUZ se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate Avizul Arhitectului Sef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

- (17) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 3 și a reglementărilor de mai jos. Pentru arterele de circulație se vor aplica profilele transversale reglementate prin prezentul PUG (conform Anexei 4) ce vor determina caracterul unitar al spațiului public și al zonei.
- (18) Mobilierul urban, iluminatul public etc, vor fi integrate unui concept coerent pentru imaginea urbană a acestor tipuri de spații publice. Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

4. UTILIZĂRI ADMISE

Circulație rutieră / amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerească, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc.

5. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Accese spre parcelele riverane aferente unor obiective de interes public major, intersecții cu trama stradală de interes local, numai în cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile.

6. UTILIZĂRI INTERZISE

- (19) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2
- (20) Accese directe spre parcelele riverane, cu excepția situațiilor amintite la punctul anterior

- (21) Publicitatea comercială pe panouri dedicate, clădiri de orice tip etc

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Nu e cazul

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Nu e cazul

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu e cazul

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu e cazul

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu e cazul

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Nodurile / intersecțiile, viaducte, cu celelalte elemente ale tramei stradale majore se vor reglementa prin PUZ aferent arterei de circulație, ca și eventualele accese spre parcelele / terenurile riverane ale unor obiective de interes public major, intersecțiile cu trama stradală de interes local, numai în cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile, cu condiția elaborării unor studii de fundamentare privind traficul și accesibilitatea locală.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (22) În interiorul culoarelor arterelor de circulație oprirea / staționarea / parcarea autovehiculelor este interzisă.
- (23) Adiacent zonei, în vecinătatea nodurilor de circulație / stațiilor de transport în comun se recomandă construirea de parcaje publice ca parte a sistemului de transfer intermodal.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu e cazul

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(24) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

(25) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

În interiorul culoarelor arterelor de circulație pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare majore, în conformitate cu cadrul normativ în vigoare, cu condiția dispunerii acestora exclusiv în subteran. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) sau pe sol a conductelor de orice fel. Traversările se vor realiza exclusiv în subteran, cu excepția liniilor aeriene de înaltă tensiune. Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului arterelor de circulație și conduse spre emisari sau canalizarea publică. Se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile / parcelele învecinate.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Suprafețele libere se vor înierba în totalitate și se vor planta cu vegetație medie și înaltă, pe baza unui proiect de amenajare peisageră, avându-se totodată în vedere și considerentele / reglementările privind securitatea rutieră.

14. ÎMPREJMUIRI

(26) În intravilan, împrejmuirile parcelelor adiacente culoarelor arterelor de circulație se vor supune reglementărilor aferente unităților teritoriale de referință din care fac parte.

(27) În interiorul acestor culoare, ele vor fi în mod obligatoriu dublate de garduri vii, vegetație medie și înaltă care, împreună, vor constitui o perdea de protecție.

(28) În extravilan, culoarul aferent arterelor de circulație va fi împrejmuit din motive de securitate. Caracteristicile împrejmuirii vor fi reglementate prin PUZ.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Nu e cazul

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Nu e cazul

Cc3

CĂI DE COMUNICAȚIE DE IMPORTANȚĂ NAȚIONALĂ

Cuprinde:

- Cuprinde culoarul infrastructurii majore de transport rutier rapid - Autostrada **A3** din intravilanul și extravilanul Comunei Florești;
- Drumul național: **DN1 – E60** cu conexiune la Autostrada A3 (pe teritoriul Comunei Gilău); face parte din sistemul național de transport - cale de comunicație terestră special amenajată pentru circulația vehiculelor și a pietonilor. Face parte integrantă din drum: podurile, (viaductele, pasajele denivelate, tunelurile), construcțiile de apărare și consolidare, trotuarele, piste pentru cicliști, locurile de parcare, oprire și staționare, indicatoarele de semnalizare rutieră și alte dotări pentru siguranța circulației, terenurile și plantațiile care fac parte din zona drumului, mai puțin zonele de protecție.

Autostrada **A3** și drumul național: DN1 – E60 clasificat ca drum internațional «E» - sunt drumuri deschise traficului internațional - conformi prevederilor Acordului european asupra marilor drumuri de circulație internațională (AGR).

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

- Cuprinde culoarul și elementele infrastructurii majore de transport rutier din intravilanul localității, prevăzute prin prezentul PUG.
- Sunt incluse: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, zonele afectate de lucrările de sistematizare verticală, de construcțiile de artă inginerescă, suprafețele nodurilor rutiere etc.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Drumurile de interes național, județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte și sunt considerate continue și atunci când traversează localitățile, servind totodată și ca străzi. (2) Modificarea traseelor acestora în traversarea localităților se poate face numai cu acordul administratorului drumului considerat continuu, în concordanță cu planul urbanistic aprobat. În cazul drumurilor de interes național se va obține acordul Ministerului Transporturilor

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

- (29) Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții. Servituți de utilitate publică: Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțiile de utilitate publică așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”)
- (30) Prin PUZ se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate Avizul Arhitectului Sef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

- (31) Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor de mai jos. Pentru arterele de circulație se vor aplica profilele transversale reglementate prin prezentul PUG (conform Anexei 1) ce vor determina caracterul unitar al spațiului public și al zonei.
- (32) Mobilierul urban, iluminatul public etc, vor fi integrate unui concept coerent pentru imaginea urbană a acestor tipuri de spații publice. Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

7. UTILIZĂRI ADMISE

Circulație rutieră / amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerească, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc.

8. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

În cazul drumurilor naționale sunt admise accese spre parcelele reiverane aferente unor obiective de interes public major, intersecții cu trama stradală de interes local, numai în cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile.

9. UTILIZĂRI INTERZISE

- (33) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2
- (34) Accese directe spre parcelele riverane, cu excepția situațiilor amintite la punctul anterior
- (35) Publicitatea comercială pe panouri dedicate, clădiri de orice tip etc

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Nu e cazul

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Nu e cazul

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu e cazul

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu e cazul

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu e cazul

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Nodurile / intersecțiile DN1 cu celelalte elemente ale tramei stradale majore se vor reglementa prin PUZ aferent arterei de circulație, ca și eventualele accese spre parcelele / terenurile riverane ale unor obiective de interes public major, intersecțiile cu trama stradală de interes local, numai în cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile, cu condiția elaborării unor studii de fundamentare privind traficul și accesibilitatea locală.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (36) În interiorul culoarelor arterelor de circulație oprirea / staționarea / parcare autovehiculelor este interzisă.

- (37) Adiacent zonei, în vecinătatea nodurilor de circulație / stațiilor de transport în comun se recomandă construirea de parcaje publice ca parte a sistemului de transfer intermodal.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu e cazul

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (38) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.
- (39) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

În interiorul culoarelor arterelor de circulație pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare majore, în conformitate cu cadrul normativ în vigoare, cu condiția dispunerii acestora exclusiv în subteran. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) sau pe sol a conductelor de orice fel. Traversările se vor realiza exclusiv în subteran, cu excepția liniilor aeriene de înaltă tensiune. Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului arterelor de circulație și conduse spre emisari sau canalizarea publică. Se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile / parcelele învecinate.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Suprafețele libere se vor înierba în totalitate și se vor planta cu vegetație medie și înaltă, pe baza unui proiect de amenajare peisageră, avându-se totodată în vedere și considerentele / reglementările privind securitatea rutieră.

14. ÎMPREJMUIRI

- (40) În intravilan, împrejmuirile parcelelor adiacente culoarelor arterelor de circulație se vor supune reglementărilor aferente unităților teritoriale de referință din care fac parte.

(41) În interiorul acestor culoare, ele vor fi în mod obligatoriu dublate de garduri vii, vegetație medie și înaltă care, împreună, vor constitui o perdea de protecție.

(42) În extravilan, culoarul aferent arterelor de circulație va fi împrejmuit din motive de securitate. Caracteristicile împrejuririi vor fi reglementate prin PUZ.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Nu e cazul

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Nu e cazul



METROU

Tren Metropolitan Gilău - **Florești** - Cluj-Napoca - Baciul - Apahida - Jucu - Bonțida etapa I a sistemului de transport metropolitan rapid cluj: magistrala I de metrou și tren metropolitan:

Articolul 1: Condiționări generale

(1) Pentru Comuna Florești se aplică reglementările din P.U.Z. „Magistrala I de Metrou Cluj” elaborate de EREA SWS ENGINEERING SPA – SYSTRA – METRANS ENGINEERING S.R.L.

(2) Prevederile P.U.Z. au fost preluate în planșa A2: Peglementări Urbanistice” Reactualizare P.U.G. Comuna Florești Județul Cluj.

Articolul 2: Servituți

(1) Prescripțiile P.U.Z. produc efecte juridice exclusiv în limitele de investiție - Linia I de Metrou Cluj. Pe restul teritoriului străbătut de linia de metrou se instituie Zona Minimă de Siguranță și Zonele Minime de Protecție a Metroului.

SECȚIUNEA I : CARACTERUL ZONEI

ART.1. Condiționări generale

Se aplică prevederile Legii Apelor Nr: 107 din 25 septembrie 1996, conform căreia:

- (43) Apele reprezintă o sursă naturală regenerabilă, vulnerabilă și limitată, element indispensabil pentru viață și pentru societate, materie primă pentru activități productive, sursă de energie și cale de transport, factor determinant în menținerea echilibrului ecologic.
- (44) Apele fac parte integrantă din patrimoniul public. Protecția, punerea în valoare și dezvoltarea durabilă a resurselor de apă sînt acțiuni de interes general
- (45) Dreptul de folosință, cît și obligațiile corespunzătoare rezultate din protecția și conservarea resurselor de apă vor fi exercitate în conformitate cu prevederile prezentei legi, cu excepția apelor geotermale pentru care se vor adopta reglementări specifice.
- (46) Apele, malurile și albiile acestora, indiferent de persoana fizică sau juridică care le administrează, sînt supuse dispozițiilor prezentei legi, precum și prevederilor din convențiile internaționale la care România este parte
- (47) Sunt, de asemenea, supuse dispozițiilor prezentei legi lucrările care se construiesc pe ape sau care au legătura cu apele și prin care, direct ori indirect, se produc modificări temporare sau definitive asupra calității apelor ori regimului de curgere a acestora.

scop:

- (48) conservarea, dezvoltarea și protecția resurselor de apă, precum și asigurarea unei curgeri libere a apelor;
- (49) protecția împotriva oricărei forme de poluare și de modificare a caracteristicilor resurselor de apă, a malurilor și albiilor sau cuvetelor acestora;
- (50) refacerea calității apelor de suprafața și subterane;
- (51) conservarea și protejarea ecosistemelor acvatice;

- (52) asigurarea alimentării cu apă potabilă a populației și a salubrității publice;
- (53) valorificarea complexă a apelor ca resursă economică și repartiția rațională și echilibrată a acestei resurse, cu menținerea și cu ameliorarea calității și productivității naturale a apelor;
- (54) apărarea împotriva inundațiilor și oricăror alte fenomene hidrometeorologice periculoase;**h**) satisfacerea cerințelor de apă ale agriculturii, industriei, producerii de energie, a transporturilor, aquaculturii, turismului, agrementului și sporturilor nautice, ca și ale oricăror alte activități umane.
- (55) Aparțin domeniului public apele de suprafață cu albiile lor minore cu lungimi mai mari de 5 km și cu bazine hidrografice ce depășesc suprafața de 10 kmp, malurile și cuvele lacurilor, precum și apele subterane, apele maritime interioare, faleza și plaja mării, cu bogățiile lor naturale și potențialul energetic valorificabil, marea teritorială și fundul apelor maritime
- (56) Albiile minore cu lungimi mai mici de 5 km și cu bazine hidrografice ce nu depășesc suprafața de 10 kmp, pe care apele nu curg permanent, aparțin deținătorilor, cu orice titlu, ai terenurilor pe care se formează sau curg. Proprietarii acestor albi trebuie să folosească aceste ape în concordanță cu condițiile generale de folosire a apei în bazinul respective

ART.2. Servituți

- (57) se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții. Servituți de utilitate publică: Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”)
- (58) Prin PUZ se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef).

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.3. Utilizări permise

- (59) conservarea, dezvoltarea și protecția resurselor de apă, precum și asigurarea unei curgeri libere a apelor;

- (60) protecția împotriva oricărei forme de poluare și de modificare a caracteristicilor resurselor de apă, a malurilor și albiilor sau cuvetelor acestora;
- (61) refacerea calității apelor de suprafață și subterane;
- (62) conservarea și protejarea ecosistemelor acvatice;
- (63) asigurarea alimentării cu apă potabilă a populației și a salubrității publice;
- (64) valorificarea complexă a apelor ca resursă economică și repartitia rațională și echilibrată a acestei resurse, cu menținerea și cu ameliorarea calității și productivității naturale a apelor;
- (65) apărarea împotriva inundațiilor și oricăror alte fenomene hidrometeorologice periculoase;**h)** satisfacerea cerințelor de apă ale agriculturii, industriei, producerii de energie, a transporturilor, aquaculturii, turismului, agrementului și sporturilor nautice, ca și ale oricăror alte activități umane.
- (66) Aparțin domeniului public apele de suprafață cu albiile lor minore cu lungimi mai mari de 5 km și cu bazine hidrografice ce depășesc suprafața de 10 kmp, malurile și cuvele lacurilor, precum și apele subterane, apele maritime interioare, faleza și plaja mării, cu bogățiile lor naturale și potențialul energetic valorificabil, marea teritorială și fundul apelor maritime
- (67) Albiile minore cu lungimi mai mici de 5 km și cu bazine hidrografice ce nu depășesc suprafața de 10 kmp, pe care apele nu curg permanent, aparțin deținătorilor, cu orice titlu, ai terenurilor pe care se formează sau curg. Proprietarii acestor albi trebuie să folosească aceste ape în concordanță cu condițiile generale de folosire a apei în bazinul respective.

(68)

ART.4. Utilizări permise cu condiționări

Nu este cazul.

ART.5. Utilizări interzise

Orice alte utilizări care nu sunt cuprinse în art. 3.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ART.6. Caracteristici ale parcelor

Se păstrează parcelarul cadastral.

ART.7. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Nu este cazul.

ART.8. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor

Nu este cazul.

ART.9. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Nu este cazul.

ART.10. Condiții de acces și circulații

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”

ART.11. Stationarea autovehiculelor

Nu este cazul.

ART.12. Înălțimea maximă a clădirilor

Nu este cazul.

ART.13. Aspectul exterior al clădirilor

Nu este cazul.

ART.14. Condiții de echipare edilitară

Nu este cazul.

ART.15. Spații verzi

Se corelează cu UTR = SV.

ART. 16. Împrejurimi

Nu este cazul.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZAREA TERENULUI**ART.17. Procentul maxim de ocupare a terenurilor (P.O.T.)**

Nu este cazul.

ART.18. Procentul maxim de utilizare a terenurilor (C.U.T.)

Nu este cazul.

12 TERENURI ÎN EXTRAVILAN

MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

TDA	Terenuri cu destinație agricolă
P	Terenuri cu destinație forestieră
Ae	Terenuri aflate permanent sub ape
TDSe	Terenuri cu destinație specială - Poligon de trageri artierie Florești

Terenurile din extravilan cuprind teritoriul dintre limita intravilanului și limita unității administrative teritoriale după cum urmează:

UTR TDA - Terenuri cu destinație agricolă:

- terenuri agricole productive - arabile, vii, livezi, pepiniere viticole, pomicole, plantații de hamei și duzi, pajiștile permanente, serele, solarele, răsadnițele și altele asemenea;
- terenuri cu vegetație forestieră, dacă nu fac parte din amenajamentele silvice, pășunile împădurite;
- terenuri ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platformele și spațiile de depozitare care servesc nevoilor producției agricole;
- terenuri neproductive care pot fi amenajate în cadrul perimetrelor de ameliorare și folosite pentru producția agricolă;

UTR P - Terenuri cu destinație forestieră - terenurile împădurite sau cele care servesc nevoilor de cultura, producție ori administrare silvică, terenurile destinate împăduririlor și cele neproductive - stâncării, abrupturi, bolovănișuri, rape, ravene, torenți -, dacă sunt cuprinse în amenajamentele silvice;

Ae - Terenuri aflate permanent sub ape - albiile minore ale cursurilor de apă, cuvele lacurilor la nivelurile maxime de retenție și lateli asemenea;

TDSe - Terenuri cu destinație specială - Poligon de trageri artierie Florești

Zonă cu caracter special și militar aflată în administrarea instituțiilor din sistemul Național de Apărare, Ordine Publică și Siguranță Națională – poligon de tragere artilerie Florești Nord – extravilan.

Se aplică recomandările din „Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Țara Călatei” – O.A.R -2016. – **Anexa 4.pg. 350.**

- Exploatații și ferme agricole care nu se încadrează în prevederile enunțate la ”utilizării permise” și/sau distanțele minime de protecție sanitară stabilite conform legii depășesc 500m și/sau se suprapun cu limita intravilanului și alte perimetre protejate conform legii și/sau afectează proprietățile limitrofe cu condiția elaborării unei documentații de urbanism (PUZ);
- Exploatarea miniere, balastiere, cariere și halde de orice fel, gropi de imprumut, gropi de gunoi, cu condiția elaborării unei documentații de urbanism (PUZ);

Prin excepție de la prevederile alin. (1), pe terenurile agricole de clasa a III-a, a IV-a și a V-a de calitate, având categoria de folosință arabil, vii și livezi, precum și pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, situate în extravilan, în baza autorizației de construire și a aprobării scoaterii definitive sau temporare din circuitul agricol, pot fi amplasate următoarele obiective de investiție:

- care fac obiectul unor proiecte publice și private și pot genera efecte poluante factorilor de mediu;
- care prin natura lor nu se pot amplasa în intravilan, respectiv: cariere, balastiere, gropi de imprumut, gropi de gunoi, refugii montane, refugii în caz de urgență cu infrastructura necesară;
- care servesc activităților agricole, respectiv: depozite de îngrășăminte minerale sau naturale, construcții de compostare, silozuri pentru furaje, magazine, șoproane, silozuri pentru depozitarea și conservarea semințelor de consum, inclusiv spațiile administrative aferente acestora, platformele și spațiile de depozitare a produselor agricole primare, sere, solare, răsadnițe și ciupercării, adăposturi de animale;
- de interes național, județean sau local, declarate de utilitate publică, în condițiile legislației în vigoare;
- anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole definite la pct. 4 din anexa nr. 2 la Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- specifice acvaculturii, cu infrastructura și utilitățile necesare;
- cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarea țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor, canalizare și realizarea de surse de apă, puțuri, aducții de apă pentru exploatarea agricolă, precum și obiective meteorologice;
- pentru îmbunătățiri funciare și regularizarea cursurilor de apă, respectiv: irigații, desecări, taluzări, protecția malurilor și altele asemenea;

- infrastructuri de comunicații radio-TV sau telefonie, drumuri publice și private, drumuri tehnologice.

Pe terenurile agricole din extravilan de clasa I și a II-a de calitate, precum și pe terenurile ocupate de parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice se pot amplasa în baza autorizației de construire și a aprobării scoaterii definitive sau temporare din circuitul agricol:

- construcțiile care servesc activităților agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatării țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor, canalizare și realizarea de surse de apă, precum și pentru îmbunătățiri funciare și regularizarea cursurilor de apă, respectiv: irigații, desecări, taluzări, protecția malurilor și altele asemenea.
- Liniile de telecomunicații și cele de transport și distribuție a energiei electrice, conductele de transport pentru alimentare cu apă, canalizare, produse petroliere, gaze, precum și alte instalații similare, se vor grupa și amplasa de-a lungul și în imediata apropiere a căilor de comunicații, a digurilor, canalelor de irigații și de desecări și a altor limite obligate din teritoriu, în așa fel încât să nu se stănjenească execuția lucrărilor Agricole

În zona drumurilor publice cuprinzând ampriza, fașile de siguranță și fașile de protecție, se pot autoriza, în condițiile stabilite prin avizul/autorizația administratorului drumului:

- rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare funcționării drumului: canalizare pluvială și drenaje, iluminat public, semnalizări luminoase rutiere, rețea de stropit spații verzi, rețea energetică pentru transportul în comun, stalpii pentru telecomunicații și altele asemenea;
- rețelele și instalațiile tehnico-edilitare necesare locuințelor, anexelor acestora și dotărilor socialculturale, precum rețelele de distribuție sau colectare pentru apă, energie electrică, telefonie, gaze, termoficare și canalizare pluvială, posturi de transformare, cămine și aerisiri, hidranți, stații de pompare, guri de scurgere și altele asemenea.
- stații de alimentare cu energie electrică, panouri fotovoltaice și alte instalații pentru energie regenerabilă;
- Amplasarea lucrărilor edilitare se va face subteran ori de câte ori este posibil punct de vedere tehnic, conform legislației în vigoare, în sistem izolat, combinat, respectiv mai multe instalații grupate sau în comun, când instalațiile subterane sunt într-o galerie circulabilă. Amplasarea rețelei edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă.
- La modernizarea drumurilor publice vor fi prevăzute galerii pentru amplasarea rețelelor.

UTR P - Terenuri cu destinație forestieră - conform prederilor legale specifice (Codul Silvic) se pot realiza sedii administrative, cabane, păstrării, spații industriale, care să deservească fondul silvic și cu condiția elaborării unei documentații de urbanism (PUZ).

Articolul 5: Utilizări interzise

Orice alte utilizări decât cele enunțate la utilizări permise și utilizări permise cu condiționări;

Pe terenurile din extravilan care se suprapun cu siturile Natura 2000 este interzisă utilizarea mijloacelor motorizate precum ATV-uri, motociclete, autovehicule offroad și altele asemenea în scopul practicării de sporturi, cu excepția drumurilor permise accesului public.

Este interzisă orice activitate, lucrare care să conducă la deteriorarea calității apei.

Este interzisă:

- exploatarea de agregate minerale în zonele de protecție instituite potrivit prezentei legi, precum și în zonele de protecție sanitară cu regim sever a captărilor de apă din surse de suprafață sau subterane.
- lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- amplasarea construcțiilor și panourilor publicitare în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții, amenajarea parcarilor în interiorul și în exteriorul curbelor periculoase.
- amplasarea pe drumurile publice, pe lucrările de artă aferente acestora sau în zona drumului a oricăror panouri, inscripții, pancarte, gravuri, afișe sau alte mijloace de publicitate sau reclamă, fără acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv. Se interzice amplasarea panourilor publicitare la o distanță mai mică de 150 m în localitate, respectiv mai mică de 250 m, în afara localității, calculată de la intrarea, respectiv ieșirea din intersecție.

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Amplasarea, orientarea și configurarea construcțiilor se vor înscrie în tipologia specifică zonei rurale și vor respecta prevederile Codului Civil. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

Articolul 6: Caracteristici ale parcelelor

Construcții cu funcțiunea de anexe gospodărești ale exploatațiilor și fermelor agricole se pot realiza doar dacă parcelele pe care urmează să fie amplasate au o suprafață de minim 5.000 mp și au asigurat accesul dintr-un drum public; Față de condiția de mai sus se admit abateri de până la 10%;

Realizarea de construcții pe parcele care nu îndeplinesc cerințele de mai sus se va realiza condiționat de avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de urbanism (PUZ); Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția ca drumurile de exploatare să fie menținute.

Pentru pavilioanele și construcțiile temporare, se vor respecta cerințele specifice funcțiunii de bază.

Articolul 7: Amplasarea clădirilor față de aliniament

Se va respecta o retragere de minim 13 m din axul drumului național, 12 m din axul drumului județean, de 10 m din axul drumului comunal și de 8 m în cazul altor drumuri, conform avizului administratorului drumului; Pentru pavilioanele și construcțiile temporare, se vor respecta cerințele specifice funcțiunii de bază.

Articolul 8: Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Construcțiile de orice tip se vor retrage față de limitele laterale cu min. $h/2$ și față de limitele posterioare ale parcelei cu minimum 6 m;

Pentru pavilioanele și construcțiile temporare, se vor respecta cerințele specifice funcțiunii de bază.

Articolul 9: Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Amplasarea clădirilor unele față de altele în cadrul aceleiași parcele se va face în funcție de caracteristicile și destinația acestora, cu respectarea legislației în ceea ce privește sănătatea populației și stingerea incendiilor;

Pentru pavilioanele și construcțiile temporare, se vor respecta cerințele specifice funcțiunii de bază.

Articolul 10: Condiții de acces și circulații

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se vor realiza în conformitate cu avizului administratorului drumului;

Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării exploatațiilor pomicole este obligatorie. Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în paraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul exploatațiilor pomicole. Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate corespunzător, de către o firmă de salubritate specializată.

Articolul 11: Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei prin amenajarea a minim un loc de parcare pentru autovehicule;

Construcțiile cu funcțiunea de anexe gospodărești ale exploatațiilor și fermelor agricole vor fi prevăzute cu minim un loc de parcare/garare pentru utilaje;

Se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizului administratorului drumului;

Platformele pentru autovehicule vor fi pietruite și/sau înierbate.

Articolul 12: Înălțimea maximă a clădirilor

Pentru construcțiile cu funcțiunea de anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole regimul de înălțime admis este: Demisol + Parter + Mansardă (D+P+M); Subsol + Parter + Mansardă (S+P+M);

Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată în punctul cel mai înalt, nu va depăși 11,0 m; Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual paralel cu terenul situat la 11,0 m de cotele pe înălțime existente ale terenului; Prin excepție se pot admite variații generate de asigurarea echipamentelor și fluxului tehnologic în limita a maxim 2,0 m inclusiv. Pentru pavilioanele și construcțiile temporare, se vor respecta cerințele specifice funcțiunii de bază.

Articolul 13: Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei; Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a. - depreciază valorile specificului rural, valoarea peisajului și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă;

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj;

Volumetria construcțiilor va fi echilibrată și se va încadra în tipologia locului; Se interzic volumele nespecifice, ieșite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciază peisajul rural;

Acoperișurile vor avea o formă simplă, de tip șarpantă cu două, patru sau mai multe ape, cu pante egale, având streășinile și coamele orizontale. Se interzice realizarea de acoperișuri cu pante inegale, excepție făcând aruncătorile, lucarnele și zonele unde aceste acoperișuri definesc specificul local.

Învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, țiglă de beton, țiglă metalică cu acoperire de piatră naturală, plăci de fibrociment, șindrilă, paie, stuf sau tablă fâltuită fiind interzisă realizarea învelitorilor din țiglă metalică (tablă), azbociment, membrană bituminoasă, sau alte materiale sintetice.

Culorile învelitorilor vor respecta specificul local fiind cât mai apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice utilizarea culorilor stridente și atipice specificului local: albastru, antracit, verde, roșu aprins, ș.a..

Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Este interzisă folosirea de elemente din PVC sau polietilenă supratean. Streășina va avea o pazie simplă sau decupată decorativ din lemn bățuit.

Coșurile de fum vor fi din piatră, materiale ceramice pentru construcții tencuite sau aparente. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.

Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș cu încadrarea în înălțimea maximă admisă.

Materialele de finisaj pentru fațade vor fi cele specifice zonei - tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat - aparente, placaje din piatră ș.a.;

La construcțiile noi se interzice utilizarea inoxului, baluștriilor din beton sau piatră precum și a materialelor care conțin azbest, poliesteri. Se interzice aplicarea pe soclu a tencuielilor pe bază de ciment, a tencuielilor decorative mozaicate sau a similipietrei și a plăcilor ceramice; Se interzice placarea pereților cu materiale ceramice glazurate, materiale pe bază de azbest, poliesteri, PVC sau altele similare. Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului.

Ornamente pe fațadă:

- Se interzice utilizarea unor elemente nespecifice zonei.
- Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.

Cromatică - culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, ș.a.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică zonei (în diagonală, ș.a.);

Materiale lăsate aparent precum piatra și cărămidă nu vor fi vopsite putând fi doar văruite în alb sau alte culori specifice zonei, lemnul lăsat aparent se va trata într-o cromatică specifică zonei cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia. Tamplăriile (uși și ferestre) vor fi preponderent din lemn tratat cu ulei sau vopsit, atât la ferestre cât și la uși. În mod excepțional, acolo unde reglementările privind rezistența la foc, o impun, se va utiliza tamplărie metalică. Culorile admise pentru vopsirea tamplăriilor sunt: natur, alb, albastru, maro, gri, verde sau alte culori specifice locului. Feroneria va avea culori discrete, nestrălucitoare, fiind interzisă utilizarea inoxului lucios sau a altor materiale similare. Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se pot folosi obloane de lemn sau vegetație.

Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulourile exterioare neinglobate în zidăria casei, obloanele din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.).

Reclamele, firmele, inscripțiile, însemnele - Amplasarea, forma, dimensiunile și condițiile pe care trebuie să le respecte mijloacele publicitare de promovare se va face în conformitate cu regulamentul local specific. Se interzice amplasarea în spațiul public a niciunui element care să nu asigure o înălțime utilă de trecere pietonală de minim 2,2 m. Materialele permise sunt fier forjat, bronz, alamă, sticlă, lemn. Pentru evitarea poluării luminoase se interzice utilizarea materialelor iluminate strident, casetelor luminoase sau a altor materiale nespecifice. Dimensiunile panourilor vor fi specifice funcțiunilor pe care le anunță (maxim 1,2 x 0,6 m) și nu se vor amplasa mai sus de nivelul parterului. Amplasarea panourilor obligatorii de edificare a investițiilor se va alege astfel încât să nu obtureze imaginea de ansamblu a investiției.

În extravilanul localităților pot fi amplasate panouri publicitare pe zona de protecție a drumurilor publice, având dimensiunea de 10,00 x 4,00 m cu următoarele condiții:

- (1) minimum 2,50 m înălțime de la sol, pentru panourile cu suprafața utilă mai mare de 2,50 mp per față;
- (2) distanța de minimum 50,00 m între două panouri publicitare, pe sectoarele de drum din extravilan;
- (3) minimum 50,00 m față de intersecțiile cu drumurile laterale cu mai mult de 4 benzi de circulație;

- (4) în afara curbelor cu vizibilitate redusă;
- (5) la minimum 50,00 m față de intersecțiile semaforizate.

Față de prescripțiile generale de mai sus se pot accepta derogări pentru încadrarea în specificul arhitectural local;

Articolul 14: Condiții de echipare edilitară

Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării exploatațiilor agricole este obligatorie. Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul exploatațiilor agricole. Deșeurile de orice natură vor fi gestionate / evacuate corespunzător, de către o firmă de salubritate specializată.

Racorduri și branșamente la rețelele edilitare existente

Articolul 1: Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea racordării și/sau branșării acestora la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică sau în lipsa acestora, asigurarea unor soluții de echipare în sistem individual, până la realizarea rețelelor/instalațiilor centralizate; Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa branșamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitate minimă de 2 mc; Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă; Contoarele vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejurii;

Articolul 2: Prescripțiile se aplică în mod corespunzător și rețelelor de gaze naturale;

Realizarea rețelelor edilitare

Articolul 1: Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale este interzisă;

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul localităților se interzice montarea supraterrană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură;

Montarea echipamentelor tehnice, se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice;

Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute pe stalpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură;

Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

Apele pluviale:

Articolul 1: Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale conform prevederilor din Codul Civil privind picătura streașinii;

La parcelele cu o suprafață mai mare de 500 mp se va prevedea un bazin subteran de minim 1 mc pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigații;

Se vor realiza jgheaburi/rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale;

Instalații și echipamente

Articolul 1: Se interzice montarea pe fațada către stradă a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse și a antenelor TV; Construcția va fi prevăzută cu o platformă sau cu un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere; Platformele publice destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite și impermeabilizate. Depozitarea gunoierului de grajd se poate realiza pe platforme individuale (gospodărești) impermeabile, la o distanță de minim 50 m față de locuințe și sursele de apă potabilă. Pentru pavilioanele și construcțiile temporare, se vor respecta cerințele specifice funcțiunii de bază.

Articolul 15: Spații verzi

Se conservă, ca regulă generală, actuala structură a folosinței terenurilor – livadă. Eliminarea / tăierea pomilor fructiferi este interzisă, cu excepția situațiilor în care apare ca necesară înnoirea totală sau parțială a fondului pomicol. În acest caz tăierea pomilor fructiferi existenți se va efectua numai în coordonare cu plantarea puieților. Suprafața spațiilor libere de construcții și amenajări va reprezenta minim 40% din suprafața totală a parcelei;

Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil.

Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale: lemn, piatră. În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de ex., prinderi metalice), însă acestea încadrându-se în specificul și formele locale. Nu se vor folosi materiale ca betonul, metalul, materiale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă) sau alte similare.

Pavimente exterioare - Se vor realiza din materiale locale și naturale: piatră, lemn, cărămidă; Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabiliza suprafețe prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment de Portland, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi;

Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate; Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

Articolul 16: Împrejmuiri

În cazul în care sunt necesare împrejmuiri, acestea vor fi de tip transparent și adaptate rolului funcțional. Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei

rurale; este strict interzisă realizarea împrejmuirilor opace. Împrejmuirea construcțiilor/terenurilor se va realiza din materiale naturale (lemn sau nuiete) și vor respecta tipologia locală specifică. Înălțimea nu va depăși 2,2 m. Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea. Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (polycarbonat, plexiglas, pvc, ș.a.); Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului.

În UTR P - Terenuri cu destinație forestieră, sunt strict interzise împrejmuirile de orice tip.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 17: Procentul maxim de ocupare al terenului (POT)

- 0 % - pentru pășuni, fanațe, terenuri arabile, pepiniere
- 10% - pentru construcții anexe ale exploatațiilor agricole, raportat la suprafața zonei dedicate anexelor , care la rândul ei este max 10% din suprafața totală a exploatației agricole;
- 10 % - pentru construcții anexă ale exploatațiilor specializate – culturi, raportat la suprafața zonei dedicate anexelor , care la rândul ei este max 10% din suprafața totală a exploatației;
- 50 % - pentru construcții anexă ale exploatațiilor specializate - producție animală, raportat la suprafața zonei dedicate anexelor , care la rândul ei este max 10% din suprafața totală a exploatației;
- 30 % - pentru construcții anexă ale exploatațiilor mixte, raportat la suprafața zonei dedicate anexelor , care la rândul ei este max 10% din suprafața totală a exploatației;
- 5 % - pentru păduri, parc

Pentru construcțiile agricole și anexele acestora, se introduce obligativitatea realizării unui PUZ dacă zona de protecție sanitară afectează zone din intravilan, alte zone funcționale.

Articolul 18: Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

- 0,0 - pentru pășuni, fanațe, terenuri arabile, pepiniere
- 0,2 - pentru construcții anexe ale exploatațiilor agricole; raportat la suprafața zonei dedicate anexelor , care la rândul ei este max 10% din suprafața totală a exploatației agricole;
- 0.2 – pentru pavilioane și construcții temporare
- 0,3 - pentru construcții anexă ale exploatațiilor specializate – culturi, raportat la suprafața zonei dedicate anexelor , care la rândul ei este max 10% din suprafața totală a exploatației;

1,0 - pentru construcții anexă ale exploatațiilor specializate - producție animală, raportat la suprafața zonei dedicate anexelor , care la rândul ei este max 10% din suprafața totală a exploatației ;

1,0 - pentru construcții anexă ale exploatațiilor mixte, raportat la suprafața zonei dedicate anexelor , care la rândul ei este max 10% din suprafața totală a exploatației; Pentru construcțiile agricole și anexele acestora, se introduce obligativitatea realizării unui PUZ dacă zona de protecție sanitară afectează zone din intravilan.

P

TERENURI CU DESTINAȚIE FORESTIERĂ

UTR P - - conform prederilor legale specifice (Codul Silvic)

- În pădurile-parc sunt permise, cu respectarea prevederilor legale specifice amenajarea de alei realizate din materiale ecologice, cu lățimea de maximum 2,0 m sau piste pentru biciclete; bănci; iluminat; puncte de informare; toalete ecologice; construcții provizorii din lemn cu suprafața construită de maximum 15 mp; drumuri forestiere de transport.
- Fazanerii și crescătorii de animale de interes vanătoresc care asigură distanțele minime de protecție sanitară stabilite conform legii dar nu mai mari de 500 m, față de limita intravilanului și alte perimetre protejate conform legii, exclusiv pe proprietatea lor.
- Depozitele și ateliere de tăiat lemne care asigură distanțele minime de protecție sanitară stabilite conform legii față de limita intravilanului și alte perimetre protejate conform legii;
- Refugii, refugii în caz de urgență cu infrastructura necesară.

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Terenuri împădurite situate pe teritoriul administrativ al comunei, în extravilan. Având în vedere principiile dezvoltării durabile, nevoia conservării calității mediului, a stabilizării terenului, este obligatorie conservarea și protejarea pădurilor aflate în imediata vecinătate a localităților componente ale Comunei Florești.

Proximitatea zonelor locuite, ce determină un aflus important de persoane ce caută recreerea, petrecerea timpul liber, drumeția pe teritoriul acestora, generează o vulnerabilitate suplimentară, ce impune instituirea unor reglementări mai stricte și detaliate de utilizare, care să vină în completarea prevederilor Codului Silvic. Subzone:

S_VPf/ps – Subzonă de pășuni / fânațe în interiorul zonelor împădurite

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ, indiferent de evoluția legislației din domeniul forestier. Prezentul Regulament se va aplica în corelare cu Codul Silvic.

B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG – planșa A2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trasa stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțiile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa . „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”).

În cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trasa stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef). Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Nu e cazul.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Acces auto numai pentru exploatare în regim silvic.

- Realizarea Variantei Ocolitoare Sud Florești pe traseul marcat în planșa A2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” - cu condiția ca proiectul să parcurgă și să se conformeze în totalitate procedurilor legale privitoare

la scoaterea din fondul forestier a suprafețelor destinate obiectivelor de utilitate publică.

- Schimbarea destinației pășunilor în fânațe. În interiorul zonelor împădurite
- Amenajarea pădurilor cu rol de agrement

D. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise orice fel de construcții, permanente sau definitive, de orice natură și cu orice destinație.

Este interzisă împrejmuirea pădurii sau a unor părți ale acesteia, indiferent de structura de proprietate.

Este interzis accesul oricăror tipuri de autovehicule, (autoturisme, autoutilitare, autocamioane, motociclete, motorete, ATV etc), altele decât cele pentru exploatare în regim silvic și întreținere.

Sunt interzise lucrări de terasamente și sistematizare verticală.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Exploatare în regim silvic.

Rețele magistrale, căi de comunicație, rețele de telecomunicații, alte lucrări de infrastructură.

Pentru pășuni / fânațe situate în interiorul zonelor împădurite – se conservă utilizarea actuală.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Acces auto numai pentru exploatare în regim silvic.

Realizarea Variantei Ocolitoare Sud Florești pe traseul marcat în planșa A2.

„Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” – UTR Tr – cu condiția ca proiectul să parcurgă și să se conformeze în totalitate procedurilor legale privitoare la scoaterea din fondul forestier a suprafețelor destinate obiectivelor de utilitate publică. Se recomandă / admite schimbarea destinației pășunilor situate în interiorul zonelor împădurite în fânațe.

Amenajarea pădurilor de agrement cu respectarea Codului Silvic.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise orice fel de construcții, permanente sau definitive, de orice natură și cu orice destinație.

Este interzisă împrejmuirea pădurii sau a unor părți ale acesteia, indiferent de structura de proprietate.

Este interzis accesul oricăror tipuri de autovehicule, (autoturisme, autoutilitare, autocamioane, motociclete, motorete, ATV etc), altele decât cele pentru exploatare în regim silvic și întreținere.

Sunt interzise lucrări de terasamente și sistematizare verticală.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Nu e cazul.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu e cazul.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu e cazul.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu e cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se conservă actuala rețea de drumuri de exploatare.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Sunt interzise accesul și parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor împădurite.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Nu e cazul.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se conșervează ca atare pădurea. Exploatarea se va face în regim silvic.

14. ÎMPREJMUIRI

Nu sunt admise împrejurimi, indiferent de structura de proprietate

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. = 0 %

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. = 0

Ae

TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

- albiile minore ale cursurilor de apă, cuvele lacurilor la nivelurile maxime de retenție și altele asemenea;

Articolul 1: Condiționări generale

Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu risc potențial de inundare, realizare de iazuri, bazine, lacuri, și altele asemenea precum și lucrările pe terenuri aflate permanent sub ape se va face cu avizul A.N. Apele Române sau cu avizul administratorului cursului de apă, după caz;

Autorizarea construcțiilor aflate, parțial sau total, în zonele identificate drept zone cu riscuri naturale sau antropice se va face în baza soluțiilor de înlăturare a riscului rezultate din studiile geologice elaborate de către specialiști abilitați conform legii, cu respectarea prevederilor generale din regulamentul local de urbanism;

În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelele de gaze naturale, electrice, apă-canal, telecomunicații, ale drumurilor publice, și altele asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate ca atare pe planșa de reglementări urbanistice conform reglementărilor în

vigoare la data elaborării Planului Urbanistic General, se corelează în permanență cu modificările legislative.

Asupra construcțiilor existente care se situează în aceste zone și care nu pot fi păstrate din motive tehnice, se instituie interdicție temporară de construire până la înlăturarea riscului. Înlăturarea restricției se face în baza avizului favorabil al administratorului/lor infrastructurii.

În zonele de protecție sanitară și perimetrele de protecție hidrogeologică ale apelor, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare;

În zonele de protecție sanitară, instituite pentru a evita repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din jurul obiectivului, delimitate conform prevederilor legale, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform Ordinului 119/2014.

Articolul 2: Servituți

Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor precum și lucrările aferente, poduri, ș.a. precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndiguiri și regularizări, zone de protecție a surselor de apă, ș.a. și lucrările necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructură pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii.

În zonele aferente apelor riveranii sunt obligați să acorde drept de servitute, avându-se în vedere zone anume stabilite de comun acord cu Administrația Națională "Apele Române", fără a percepe taxe, pentru:

- trecerea sau circulația personalului cu atribuții de serviciu în gospodărirea apelor, în scopul îndeplinirii acestora;
- amplasarea, în albie și pe maluri, de borne, repere, aparate de măsură și control sau alte aparate ori instalații necesare executării de studii privind regimul apelor, precum și accesul pentru întreținerea instalațiilor destinate acestor activități;
- transportul și depozitarea temporară a materialelor și utilajelor pentru intervenții operative privind apărarea împotriva inundațiilor;
- transportul și depozitarea temporară de materiale, utilaje, precum și circulația acestora și a personalului, în cazul executării de lucrări de întreținere, reparații, precum și pompări experimentale în cazul forajelor hidrogeologice care fac parte din rețeaua națională de observații și măsurători.

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 3: Utilizări permise

Pe toate categoriile de terenuri se pot realiza amenajări de îmbunătățiri funciare constând în lucrări de activități, amenajări și construcții:

- lucrări de folosire a apelor, cu construcțiile și instalațiile aferente: alimentări cu apă potabilă, industrială și pentru irigații, amenajări piscicole, folosințe hidromecanice, amenajări pentru agrement;
- lucrări, construcții și instalații pentru protecția calității apelor sau care influențează calitatea apelor: lucrări de canalizare și evacuare a apelor uzate, stații și instalații de prelucrare a calității apelor, injecții de ape în subteran; instalațiile de epurare cu anexele acestora care asigură distanțele minime de protecție sanitară stabilite conform legii față de limita intravilanului și alte perimetre protejate conform legii;
- construcții de apărare împotriva acțiunii distructive a apei: indiguiri, apărări și consolidări de maluri și albi, rectificări și reprofilări de albi, lucrări de dirijare a apei, combaterea eroziunii solului, regularizarea scurgerii pe versanți, corectări de torenți, desecări și asanări, alte lucrări de apărare;
- traversări de cursuri de apă cu lucrările aferente: poduri, conducte, linii electrice etc.;
- amenajări și instalații de extragere a agregatelor minerale din albiile minore ale cursurilor de apă.

Pe toate tipurile de terenuri se pot realiza lucrări de construire, modificare, extindere, reparare, modernizare și reabilitare privind căile de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețelele tehnico-edilitare, lucrările hidrotehnice, lucrări de infrastructură, transport distribuție a energiei electrice, termice sau gaze naturale, rețele de telecomunicații (comunicații radio-TV sau telefonie), ori alte lucrări de infrastructură. Se permite organizarea de tabere de corturi, evenimente temporare.

TDSe

TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ -POLIGON DE TRAGERI ARTILERIE FLOREȘTI

Zonă cu caracter special și militar aflată în administrarea instituțiilor din sistemul Național de Apărare, Ordine Publică și Siguranță Națională – poligon de tragere artilerie Florești Nord – extravilan.

SECȚIUNEA 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Activități cu caracter militar / special specifice. Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Funcțiuni complementare –parcaje și garaje, rețele edilitare și construcțiile aferente, cu condiția autorizării acestora în condițiile stabilite prin Ordinul nr.

3376/MC/M3556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 al MLPAT, MAPN și MI, Ministrul Justiției, SRI, SIE, STS și SPP și ale prezentului Regulament.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise orice lucrări de construire/amenajare în zona de siguranță a poligonului de tragere precizată în planșa de Reglementări urbanistice nr.A2.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă de regulă structura parcelară existentă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

4.1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T maxim = conform normelor specifice;

4.2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = conform normelor specifice;

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă / incintă.

Cc2e CĂI DE COMUNICAȚIE DE IMPORTANȚĂ REGIONALĂ

Se referă la toate localitățile Comunei Florești: **TR35 – TRANSREGIO EXPRES**

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Cuprinde culoarele noilor elemente ale infrastructurii majore de transport rutier din intravilanul localităților componente, prevăzute prin prezentul PUG.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru realizarea arterelor de trafic noi se vor elabora în prealabil PUZ prin care se vor reglementa detaliat: traseul, profilele longitudinale și transversale, nodurile de circulație, zonele afectate de lucrări de artă inginerescă, de sistematizare verticală, spațiile de siguranță și protecție, alte amenajări aferente acestora conexiunile cu trama stradală existentă.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Nu este cazul.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

(69) Mobilierul urban, iluminatul public etc, vor fi integrate unui concept coerent pentru imaginea urbană a acestor tipuri de spații publice. Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

10. UTILIZĂRI ADMISE

Circulație rutieră / amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerască, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc.

11. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI Intersecții cu trama stradală de interes local, numai în cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile.

12. UTILIZĂRI INTERZISE

- (70) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2
- (71) Accese directe spre parcelele riverane, cu excepția situațiilor amintite la punctul anterior
- (72) Publicitatea comercială pe panouri dedicate, clădiri de orice tip etc

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Nu e cazul

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Nu e cazul

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu e cazul

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu e cazul

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu e cazul

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE Conform

SF – TR35.

9. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Conform SF – TR35.

10. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

11. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

În interiorul culoarelor arterelor de circulație pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare majore, în conformitate cu cadrul normativ în vigoare, cu condiția dispunerii acestora exclusiv în subteran. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) sau pe sol a conductelor de orice fel. Traversările se vor realiza exclusiv în subteran, cu excepția liniilor aeriene de înaltă tensiune. Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului arterelor de circulație și conduse spre emisari sau canalizarea publică. Se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile / parcelele învecinate.

12. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Suprafețele libere se vor înierba în totalitate și se vor planta cu vegetație medie și înaltă, pe baza unui proiect de amenajare peisageră, avându-se totodată în vedere și considerentele / reglementările privind securitatea rutieră.

13. ÎMPREJMUIRI

(73) În extravilan, culoarul aferent arterelor de circulație va fi împrejmuït din motive de securitate. Caracteristicile împrejmuïrii vor fi reglementate prin PUZ.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Nu e cazul

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Nu e cazul

Gc_{fv} ECO - PARC FOTOVOLTAIC - EXTRAVILAN

În parcuri fotovoltaice de sine statatoare construire în scopul producerii de energie destinată vânzării, se va elabora și aproba o documentație PUZ, iar scoaterea de circuitul agricol, definitiv sau temporar, se va realiza conform prevederilor Legii 18/1991 privind fondul funciar.

Prescripții și recomandări generale

Principalele categorii de intervenție în zonă, potrivit propunerilor din PUZ sunt următoarele: construirea pe teren liber; asigurarea utilităților prin mijloace ecologice; mobilarea zonei studiate conform zonificării propuse, cu construcții specifice și plantații de protecție; amenajări de circulații auto - după caz, căi de comunicații, circulații interioare, utilizarea mixtă a terenului (energie, pășune, apicultură, etc.)

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Din punct de vedere al zonificării funcționale pentru zona studiată se propune destinația de zonă cu capacități de producere a energiei electrice prin valorificarea resurselor energetice regenerabile (zonă industrială nepoluantă). Principiul de sistematizare a zonei studiate va porni de la premisa realizării unei zone mobilate reprezentativ pentru funcțiunea propusă.

RESTRICȚII

Nu se permite schimbarea funcțiunii.

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME AL CONSTRUCȚIEI

Parter

INDICI PRIVIND UTILIZAREA TERENULUI

Procentul de ocupare a terenului, POT max. = 0,04%

Coeficientul de utilizare a terenului, CUTmax. = 0,001

ECOSISTEME DE PAJIȘTI / PĂȘUNI

Text preluat din: „Studiul privind ”Identificarea zonelor potențiale de non intervenție/ protecție strictă în habitate naturale terestre și marine în vederea punerii în aplicare a strategiei europene privind biodiversitatea pentru perioada 2021-2030”. - Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor și asociații: Pro Biodiversitas S.R.L., Omnia Development S.R.L. și M&S Ecoproiect S.R.L.

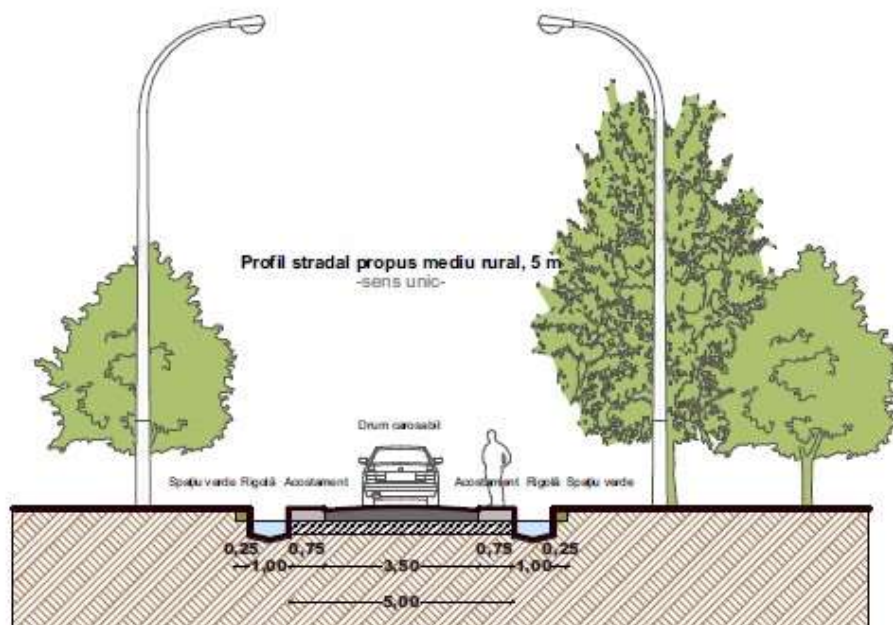
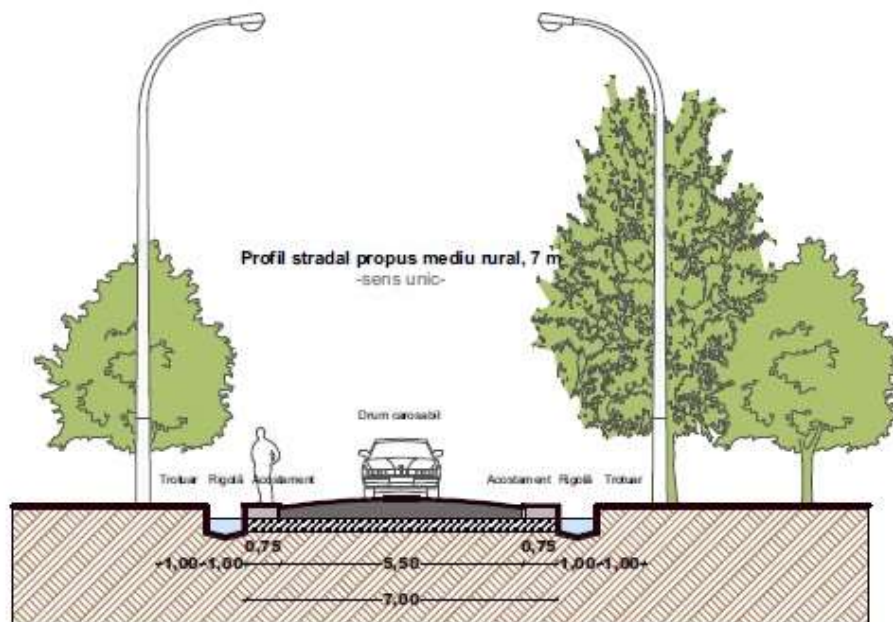
Obiectiv de conservare: Menținerea pe termen lung a funcțiilor ecosistemelor de pajiști / pășuni prin monitorizare, controlul presiunilor și măsuri active de conservare.

Măsuri de conservare:

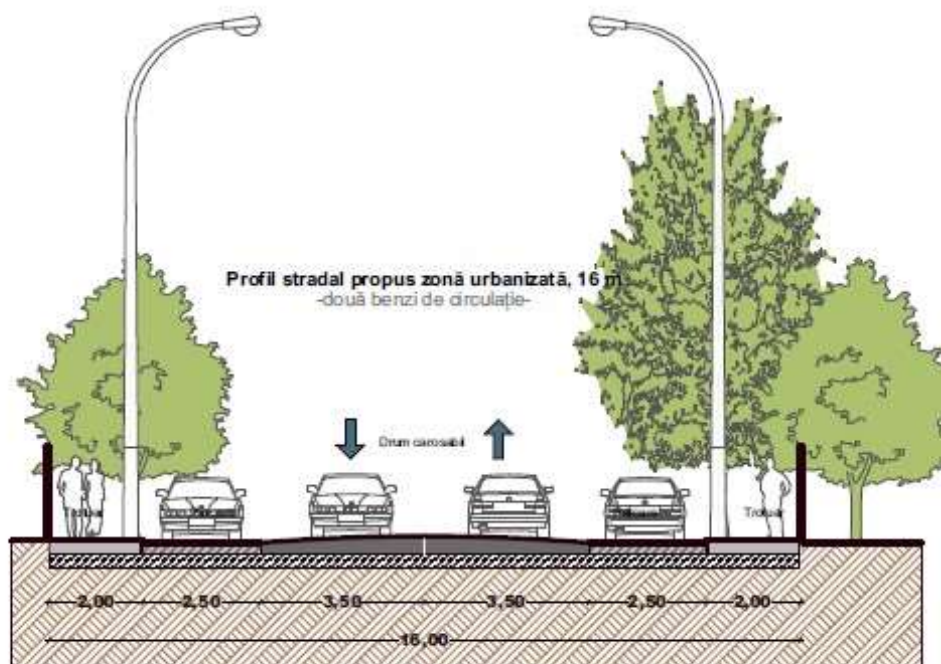
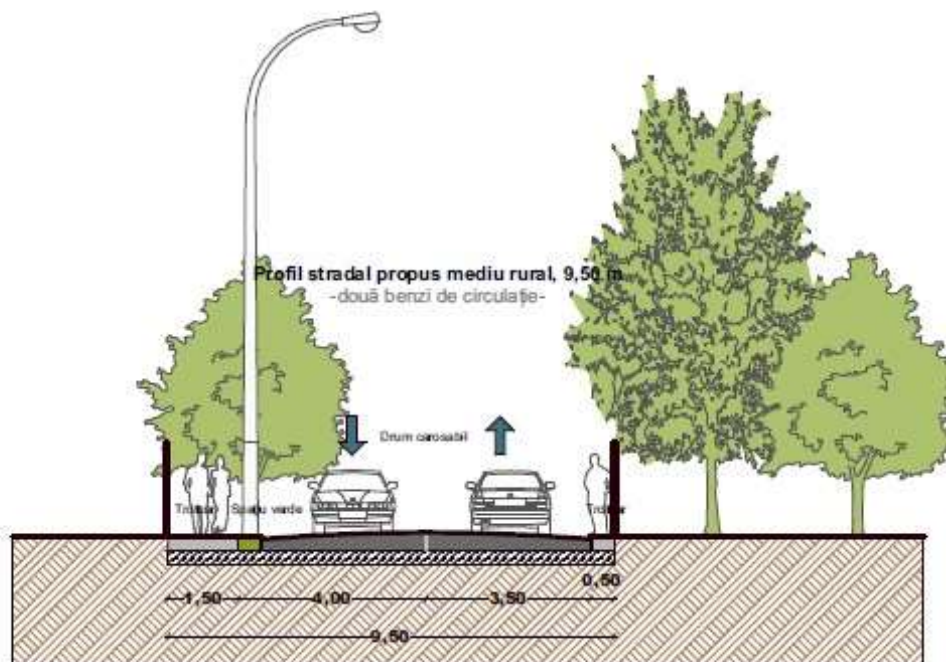
1. Menținerea suprafeței actuale de pajiști și habitate deschise incluse în ZPS;
2. Monitorizarea speciilor străine invazive de plante (autohtone și alohtone);
3. Combaterea speciilor invazive și alohtone;
4. Îndepărtarea vegetației lemnoase;
5. Distrugerea mușuroaielor;
6. Aplicarea cositului extensiv (aplicat manual sau cu utilaje mecanizate de mică capacitate, de maxim 250 kg, cu lama scurtă și viteză mică de deplasare) cel puțin o dată pe an, la 4-5 cm de suprafața solului, ideal în luna octombrie, pentru a nu perturba speciile de nevertebrate sau păsări prezente în pajiști;
7. Pășunatul va fi inițiat când:
 - a) înălțimea covorului ierbos este de 8-15 cm;
 - b) înălțimea apexului, respectiv conul de creștere al spicului la Poaceae este de 6-10 cm;
 - c) producția de masă verde, denumită în continuare MV, ajunge la 3-5 t/ha pe pajiștile naturale și 5-7,5 t/ha pe pajiștile semănate sau echivalent în substanță uscată 0,6-1 t/ha și 1-1,5 t/ha SU;
 - d) înflorirea păpădiei (*Taraxacum officinalis*) în primăvară;
 - e) după 23 aprilie (conform HG 78 din 4 februarie 2015).
8. Încetarea pășunatului se va face cu 3-4 săptămâni (20-30 de zile) înainte de apariția înghețurilor permanente la sol sau după străvechea cutumă românească, de Sf. Dumitru (26 octombrie);
9. În cazul pajiștilor pentru care există amenajamente pastorale, se va respecta perioada de început și de terminare a pășunatului prevăzută în cadrul acestora;

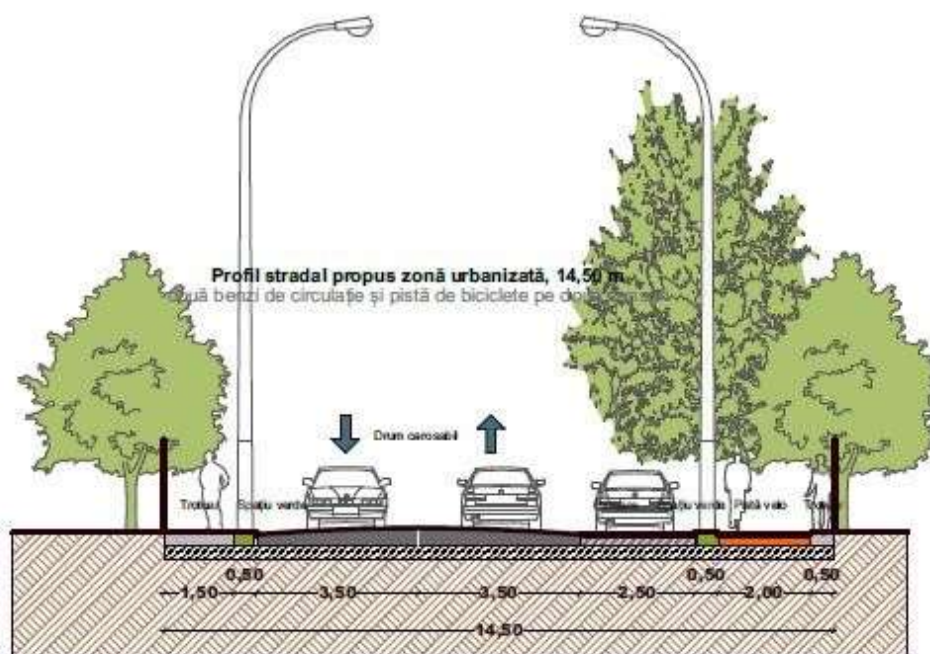
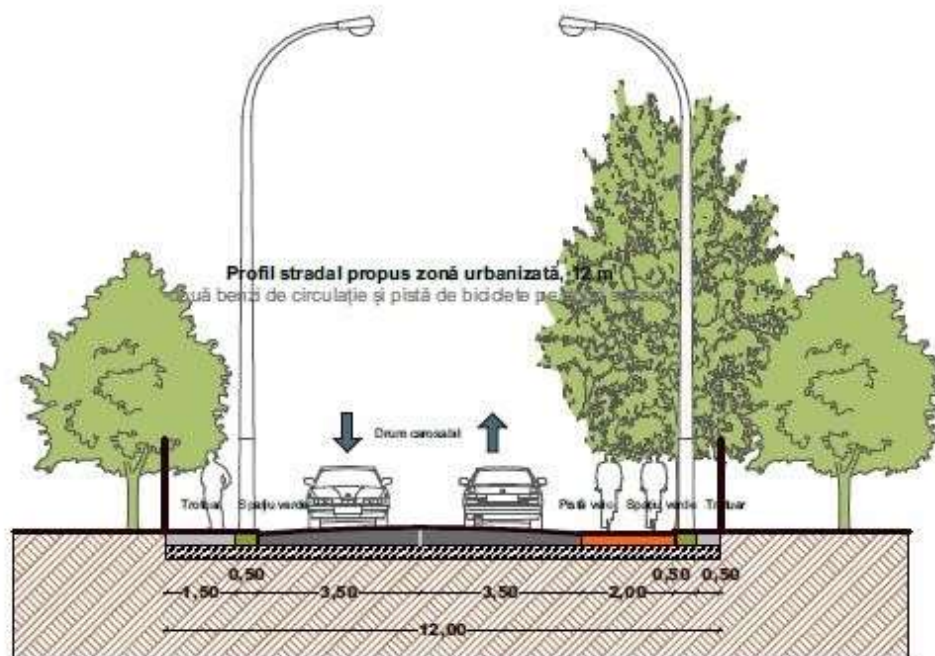
Întocmit:

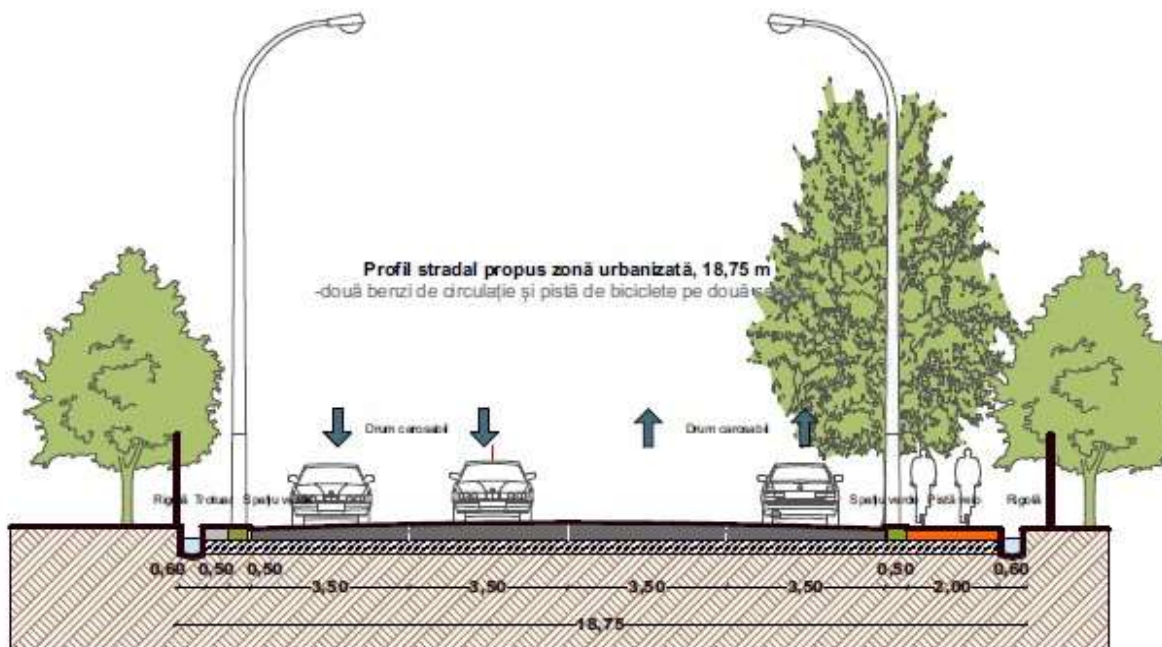
ANEXA 1. PROFILE STRADALE SECȚIUNI CARACTERISTICE

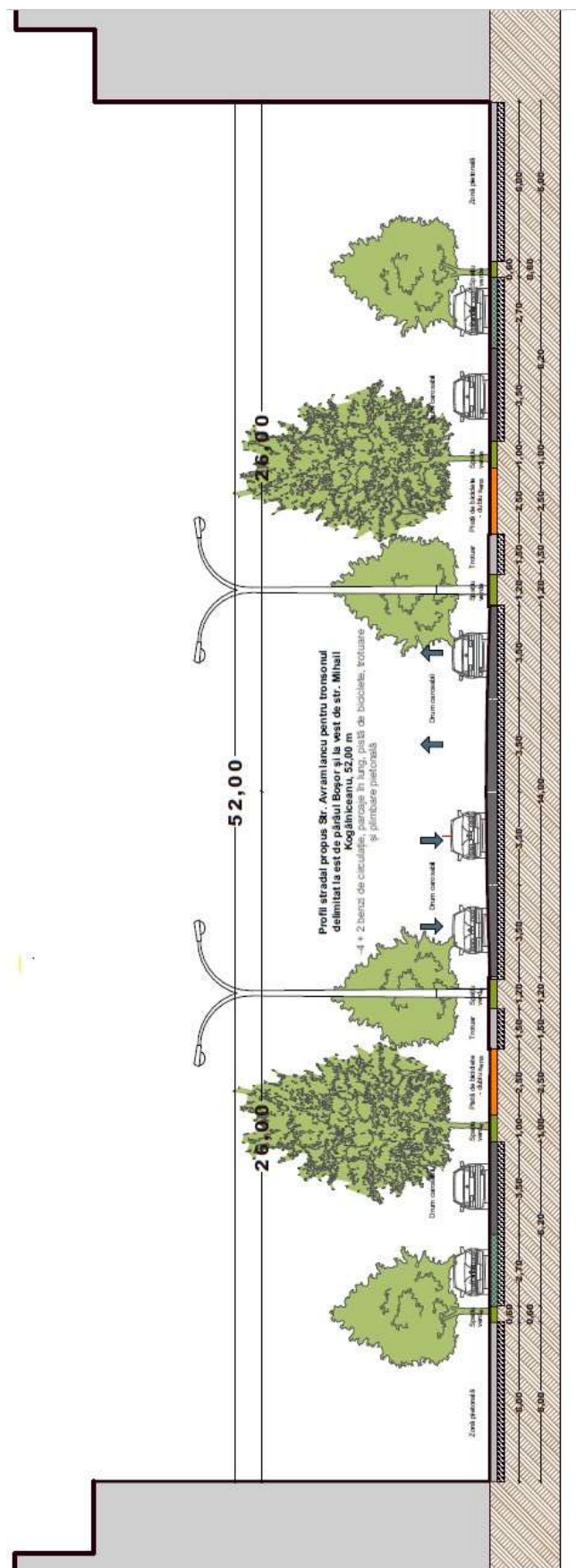


ANSAMBLURI NOI

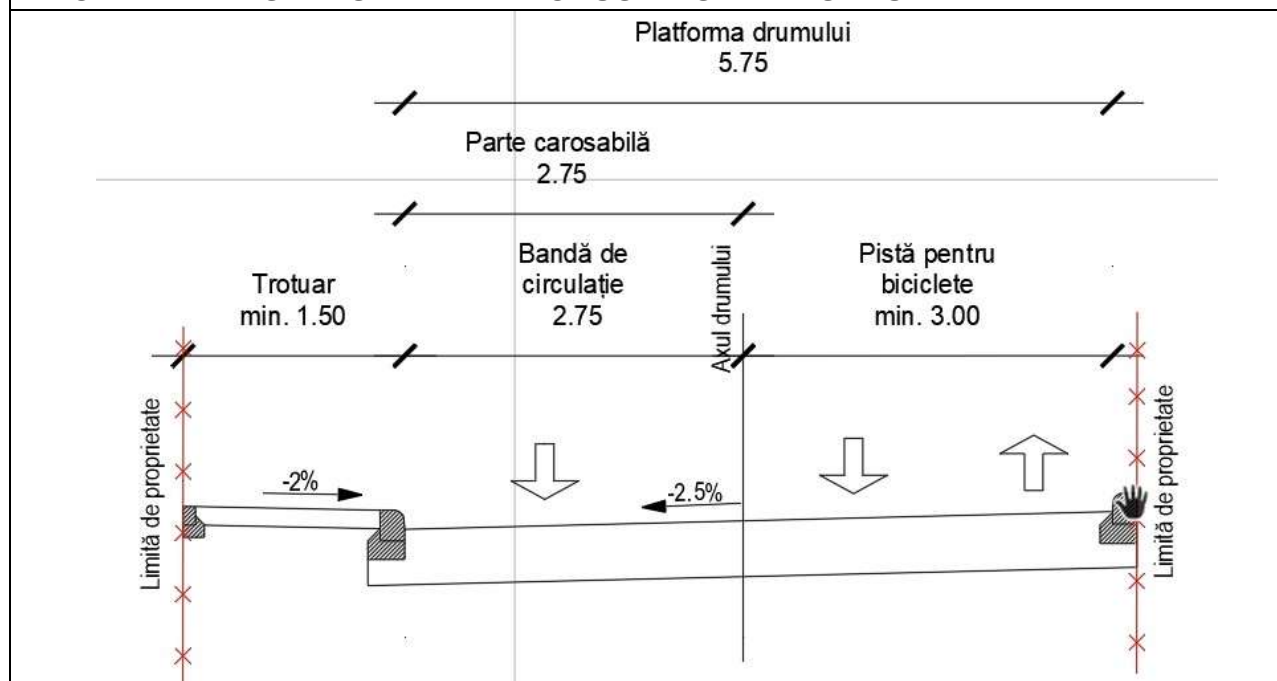


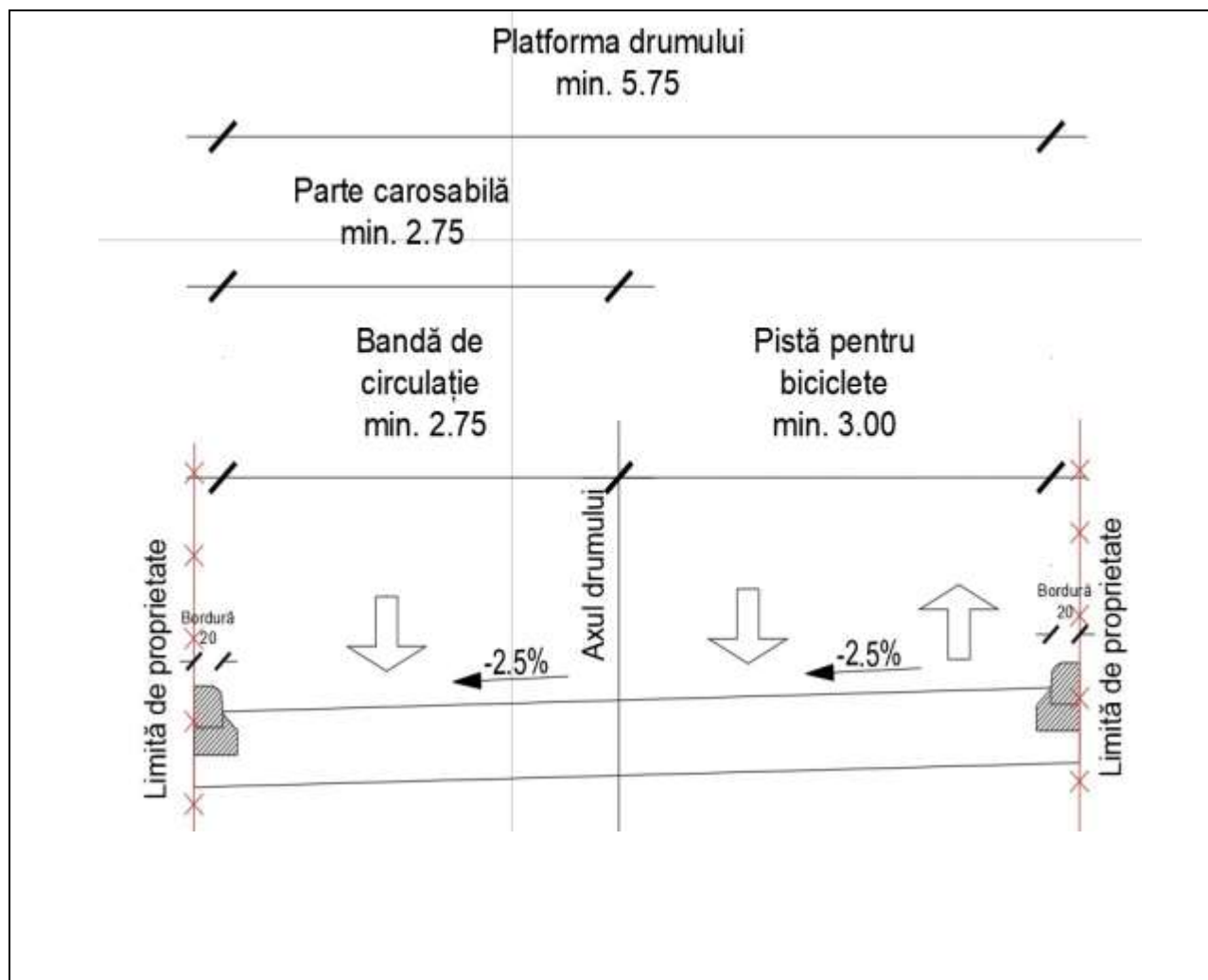




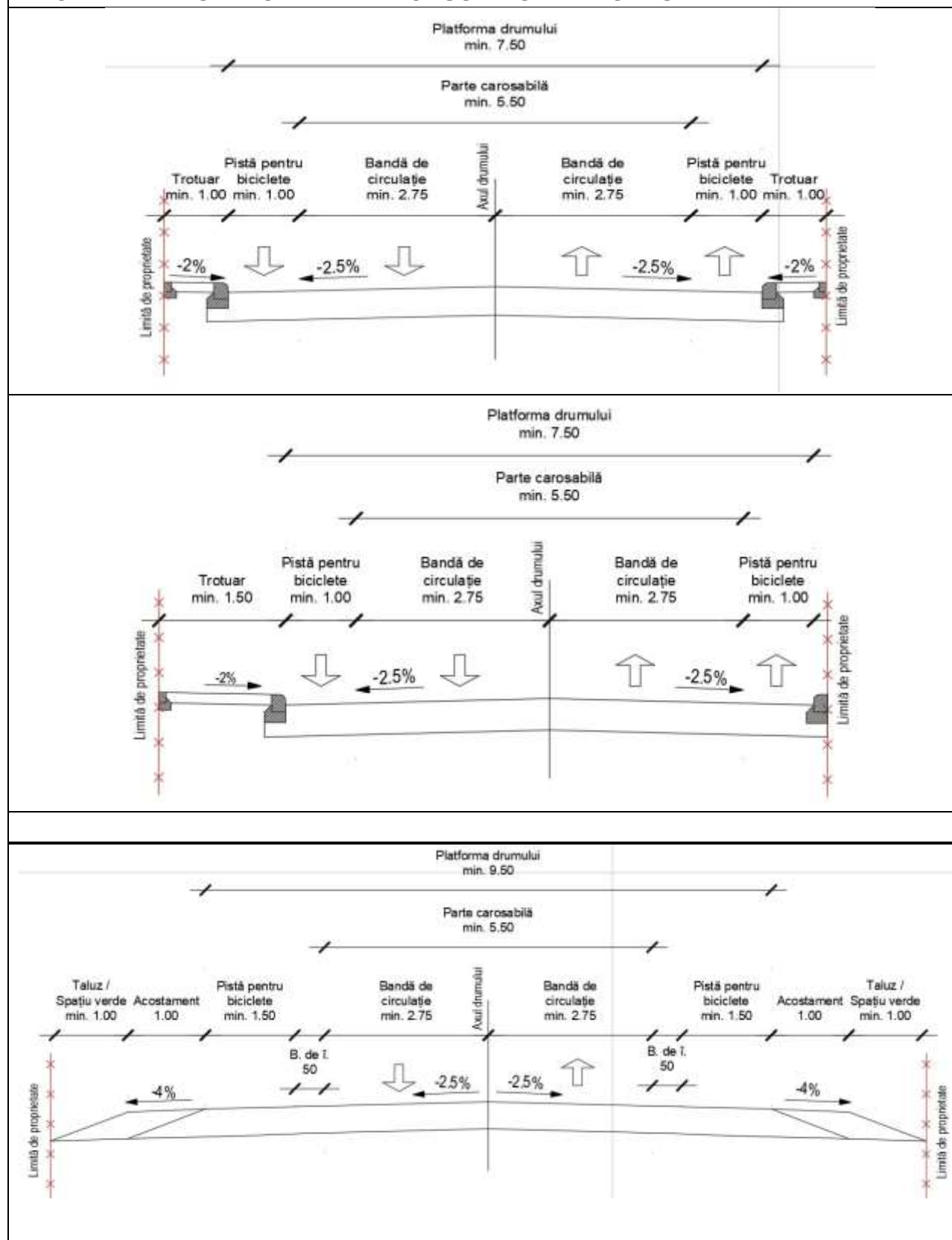


PROFILE TRANSVERSALE TIP PROPUSE – STRĂZI SECUNDARE

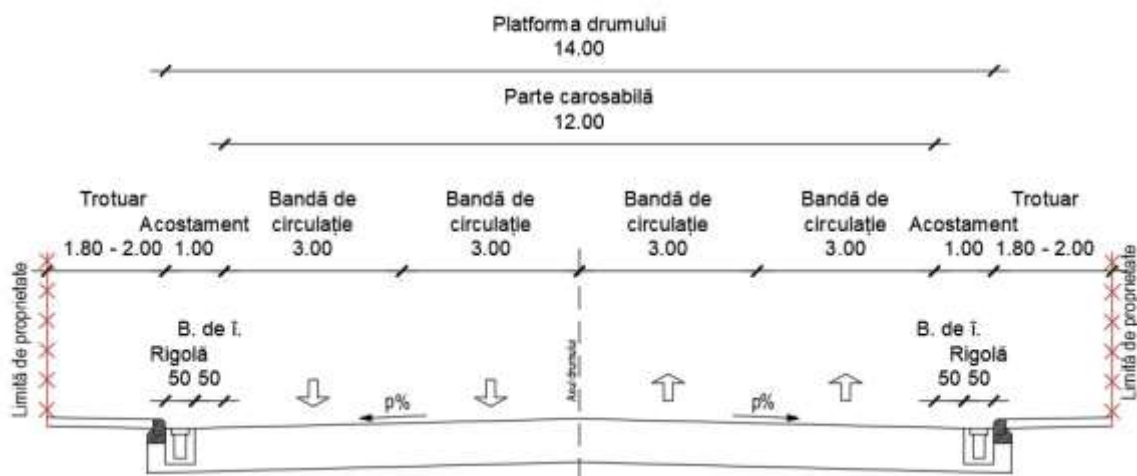




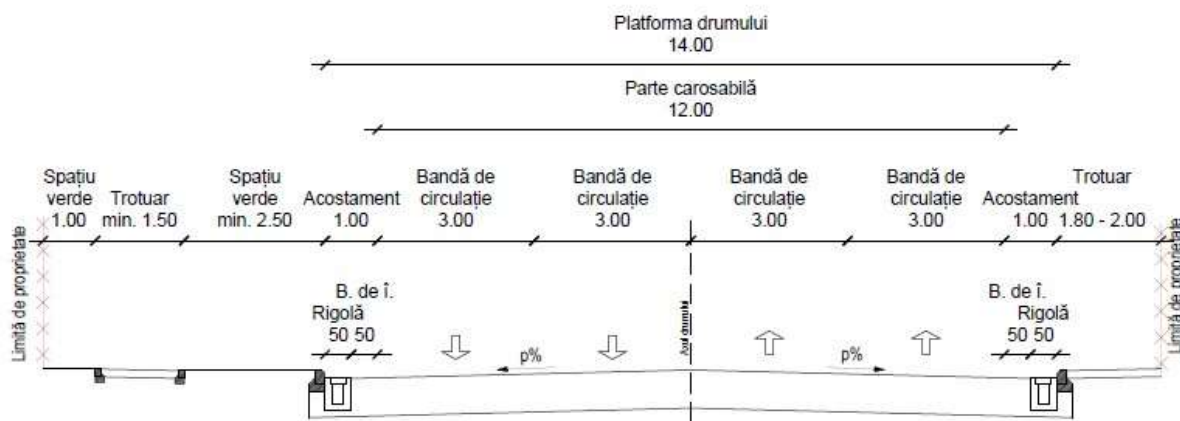
PROFILE TRANSVERSALE TIP PROPUSE – STRĂZI SECUNDARE



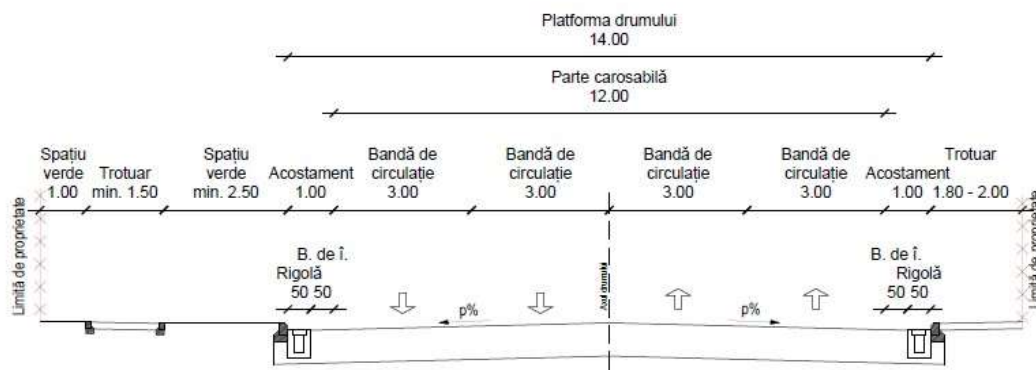
Profile Tip 1 - Stradă principală



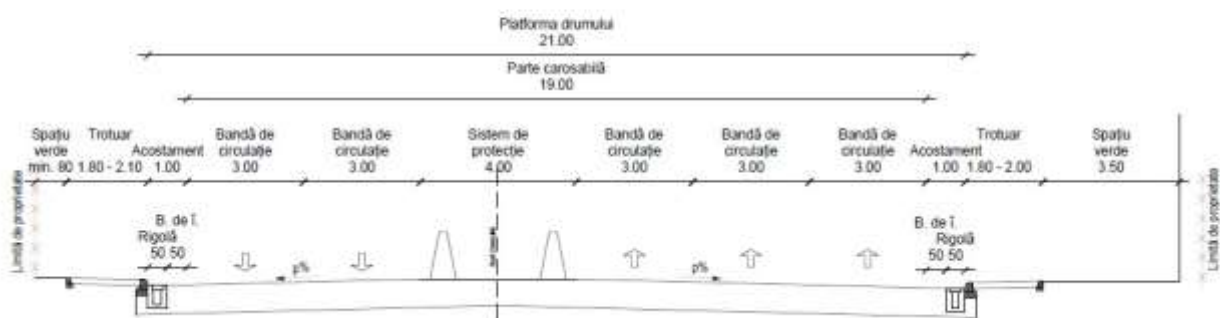
Profile Tip 2 - Stradă principală



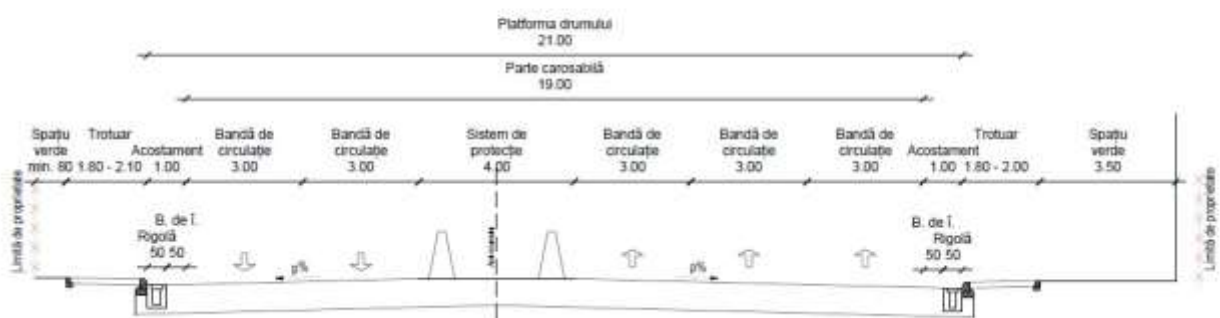
Profile Tip 2 - Stradă principală



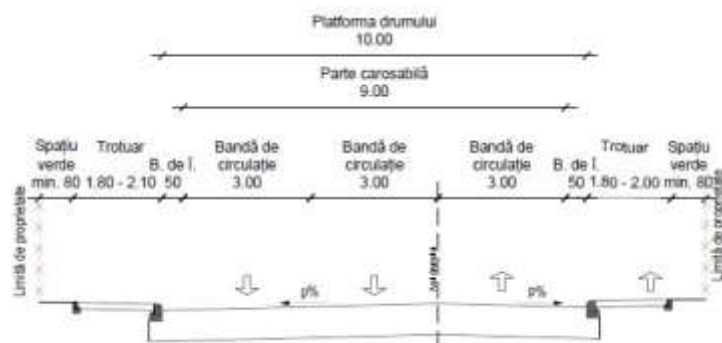
Profile Tip 3 - Stradă principală



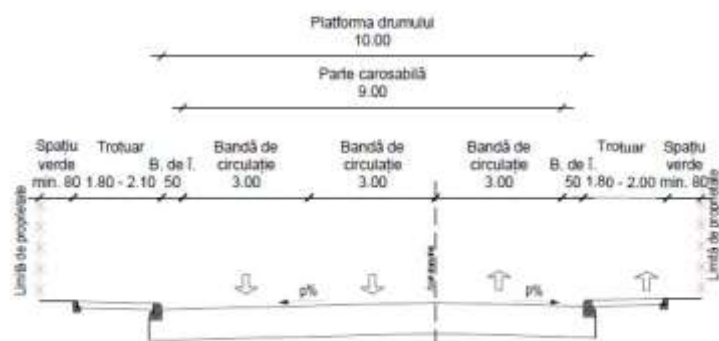
Profile Tip 3 - Stradă principală



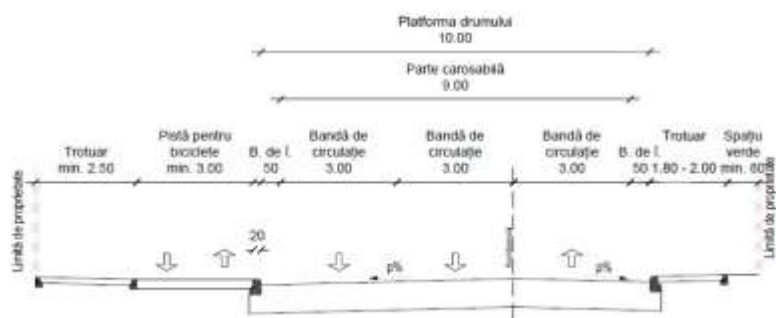
Profile Tip 4 - Stradă principală



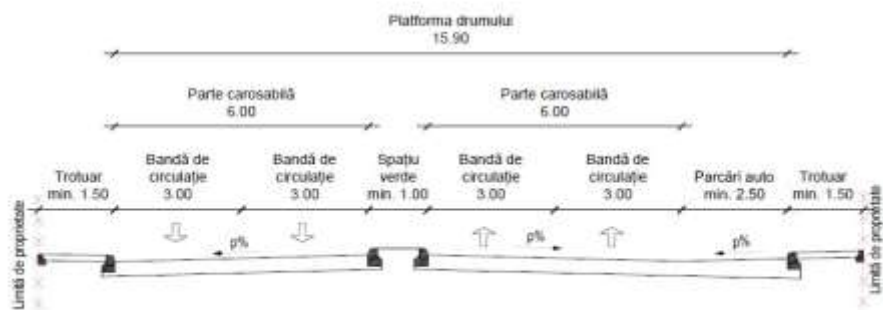
Profile Tip 4 - Stradă principală



Profile Tip 5 - Stradă principală



Profile Tip 6 - Stradă principală



ANEXA 2: NECESARUL DE PARCĂRI

Necesarul de parcaje va fi dimensionat după cum urmează:

- (1) Construcții administrative - vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-40 salariați;
- (2) Construcții financiar-bancare - Pentru toate categoriile de construcții financiarbancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți. În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.
- (3) Construcții comerciale - Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
 - (a) un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
 - (b) un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
 - (c) un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;
 - (d) un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.
 - (e) Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa. La acestea se vor adauga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.
- (4) Construcții de cult - Pentru construcțiile de cult numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.
- (5) Construcții culturale - Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:
 - (a) pentru construcțiile cu destinația de expoziții și muzee, se va prevedea câte un loc de parcare la 50 mp spațiu de expunere;
 - (b) pentru construcțiile cu funcțiunea de: biblioteci, cluburi, săli de reuniune, cazinouri, case de cultură, centre și complexe culturale, cinematografe, teatre, săli polivalente, se va asigura câte un loc la 10- 20 de locuri în sala.
- (6) Construcții de învățământ
 - (a) Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.
 - (b) Pentru învățământul universitar, la cele rezultate conform punctului de mai sus se va adauga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.
 - (c) Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare.
- (7) Construcții de sănătate - Pentru construcții de sănătate vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- (a) pentru spitale, asistență de specialitate, dispensar policlinic, dispensar urban sau dispensar rural, se va asigura câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;
 - (b) pentru alte unități sanitare, creșe și leagăn de copii, se va asigura câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.
 - (c) Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.
 - (8) Construcții sportive - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:
 - (a) pentru construcții cu funcțiunea de complex sportiv, săli de antrenament pentru diferite sporturi și săli de competiții sportive se va asigura un loc de parcare la 5-20 de locuri;
 - (b) pentru stadioane, patinoare artificiale, poligoane pentru tir și popicării, se va asigura un loc de parcare la 30 de persoane
 - (9) Construcții și amenajări de agrement
 - (a) Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane
 - (b) Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.
 - (10) Construcții de turism
 - (a) Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.
 - (b) Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.
 - (11) Construcții industriale - Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:
 - (a) activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
 - (b) activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
 - (c) activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.
 - (12) Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care exista metodologii diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.
 - (13) **Pentru construcții cu destinație specială:** necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul Regulament. Parcajele pentru personal pot fi organizate în interiorul incintei împrejmuite sau în afara acesteia, iar cele pentru vizitatori numai în afara acesteia, pe terenuri aparținând instituției respective, fără a afecta domeniul public. Nu se admite staționarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acesteia.
- În parcaje / garaje cu o capacitate mai mare de 10 locuri, vor fi destinate persoanelor cu dizabilități: minim 1 loc până la 20 de locuri de parcare obișnuite, minim 2 locuri până la 50 de locuri de parcare obișnuite, minim 4 locuri până la 100 de locuri de parcare obișnuite, minim 6 locuri până la 200 de locuri de parcare obișnuite, minim 6 locuri la peste 200 de locuri de parcare obișnuite + câte 1 loc la fiecare 100 de locuri peste 200 de locuri de parcare obișnuite.

ANEXA 3: GLOSAR DE TERMENI

- **Anexe gospodărești** : Construcțiile cu caracter definitiv sau provizoriu, menite să adăpostească activități specifice, complementare funcțiunii de locuire, care, prin amplasarea în vecinătatea locuinței, alcătuiesc împreună cu aceasta o unitate funcțională distinctă. În categoria anexelor gospodărești, de regulă în mediul rural, sunt cuprinse: bucătării de vară, grajduri pentru animale mari, patule, magazii, depozite și altele asemenea, în mod similar, sunt asimilabile noțiunii de anexe gospodărești și garajele, serele, piscinele și altele asemenea. (Legea 50/1991 actualizată 2016)
- **Anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole** : Construcțiile situate în zone izolate în extravilan și îndepărtate de localitatea de reședință a lucrătorilor agricoli, menite să adăpostească mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale, precum și spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole. (Legea 50/1991 actualizată 2016)
- **Autorizația de construire/desființare** : Actul de autoritate al administrației publice locale consilii județene și consilii locale municipale, orașenești și comunale -, pe baza căruia se pot realiza lucrări de construcții. Procedura de emitere a autorizației de construire/desființare este reglementată prin prezenta documentație.
- **Avizare/aprobare** :
 - **Avizare** - procedura de analiza și de exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice din structura ministerelor, a administrației publice locale ori a altor organisme centrale sau teritoriale interesate, având ca obiect analiza soluțiilor funcționale, a indicatorilor tehnico-economici și sociali ori a altor elemente prezentate prin documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanism sau prin proiectul pentru autorizarea executiei lucrărilor de construcții și proiectul tehnic (P.Th.) pe baza căruia se vor executa lucrările. Avizarea se concretizează printr-un act (aviz favorabil sau nefavorabil) care are caracter tehnic de obligativitate.
 - **Aprobare** - opțiunea forului deliberativ al autorității competente de însușire a propunerilor din documentațiile prezentate și susținute de avizele tehnice favorabile, prealabil emise. Prin actul de aprobare se conferă documentațiilor putere de aplicare, constituindu-se astfel ca temei juridic în vederea realizării programelor de dezvoltare teritorială și urbanistică, precum și al autorizării lucrărilor de execuție a obiectivelor de investiții.
- **Bilanț teritorial**: Evaluare cantitativă prin care se însumează valorile absolute și procentuale ale suprafețelor de teren cu diverse destinații aferente unui teritoriu prestabilit. (G.M.-007-2000)
- **Construcții cu caracter provizoriu** : construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care prin specificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existență limitată, precizată și prin Autorizația de construire. De regulă, construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcătuiți care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele

asemenea) și sunt de dimensiuni reduse. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. În sensul prezentei legi (Legea 50/1991) realizarea construcțiilor provizorii se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează construcțiile definitive. (Legea 50/1991 actualizata 2016)

- **Firma** : Elementul constructiv aplicabil pe clădire sau independent, pe care se inscripționează date de identificare a unei instituții publice, societăți comerciale, fundații, denumirea comercială, obiectul de activitate sau orice alt text specific, sub care o persoană fizică sau juridică își exercită activitatea într-o clădire sau într-o incintă. (Legea 50/1991 actualizata 2016)

- **Indicatori urbanistici** : instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

- **Procent de ocupare a terenului (POT)** – raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

- **Coeficient de utilizare a terenului (CUT)** – raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție; *Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:*

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții. (Legea 350/2001)

- **Împrejmuiri** : Construcțiile definitive sau provizorii, cu rolul de a delimita suprafețe, arii sau parcele asupra cărora există forme de proprietate, executate pentru protecție împotriva intruziunilor, realizate din diferite materiale - beton, cărămida, piatră, lemn, metal, inclusiv sârmă ghimpată întinsă pe bulumaci - , ori prin plantații specifice. (Legea 50/1991 actualizata 2016)

- **Înălțimea construcțiilor**: Înălțimea construcțiilor (H) măsurată la nivelul fațadei reprezintă diferența de altitudine dintre nivelul terenului natural și un punct determinat de:

- streășină, pentru construcțiile cu acoperișurile cu pantă continuă;
- partea superioară a aticului, pentru clădirile cu acoperiș-terasă sau cu pante mărginite cu atic;

- streășina lucarnelor. (G.M.-007-2000)
 - **Locuri de joacă și agrement** : Construcții specifice pentru divertisment, recreere și sport pentru populație. (Legea 50/1991 actualizata 2016)
 - **Lucrări de construcții** : Operațiunile specifice prin care se realizează construcții de orice fel: civile, industriale, agrozootehnice, edilitare subterane și aeriene, căi de comunicații, lucrări ingineresti, de artă etc. și se desființează astfel de construcții prin demolare, dezmembrare, dinamitare etc. (Legea 50/1991 actualizata 2016)
 - **Lucrări de modificare** : Lucrări de intervenții asupra elementelor constructive, structurale și/sau nestructurale, având ca efect modificarea totală sau în parte a acestora. Lucrările de modificare pot fi:
 - a) lucrări de modificare structurală, din care fac parte, în principal, lucrările de consolidare, de supraetajare și/sau de extindere a construcției;
 - b) lucrări de modificare nestructurală, din care fac parte, în principal, lucrările de amenajări interioare și re compartimentări ușoare, care nu afectează în mod semnificativ structura de rezistență a construcției și pentru care este necesar avizul prealabil al unui proiectant autorizat.
- Pentru executarea lucrărilor de modificare, cu excepția lucrărilor de compartimentare provizorii, nestructurale, este necesară emiterea unei autorizații de construire în condițiile legii și cu respectarea prevederilor legale privind calitatea în construcții. (Legea 50/1991 actualizata 2016)
- **Lucrări de reabilitare** : Orice fel de lucrări de intervenții necesare pentru îmbunătățirea performanțelor de siguranță și exploatare a construcțiilor existente, inclusiv a instalațiilor aferente, în scopul prelungirii duratei de exploatare prin aducerea acestora la nivelul cerințelor esențiale de calitate prevăzute de lege. (Legea 50/1991 actualizata 2016)
 - **Mobilier urban**: Lucrări utilitare și decorative amplasate în spații publice exterioare cuprinzând: obiecte de artă , fântâni, oglinzi de apă, împrejurimi, scări, rampe , estrade, tribune, cabine telefonice, lampadare, indicatoare de circulație, panouri de afișaj, firme etc. (G.M.-007-2000)
 - **Parcelare** : Operațiunea de proiectare urbanistică prin care se determină divizarea uneia sau mai multor proprietăți funciare distincte, destinate construirii, în scopul atribuirii, concesionării sau vanzării loturilor rezultate.
 - **Schimbare de destinație** : este necesară emiterea unei autorizații de construire și/sau de desființare, după caz, numai în situația în care pentru realizarea schimbării de destinație a spațiilor sunt necesare lucrări de construcții pentru care legea prevede emiterea autorizației de construire.
 - **Servitute** : Dezmembrământ al dreptului de proprietate, reprezentat de sarcina impusă asupra unui imobil(teren, construcție, spațiu amenajat) pentru uzul și utilitatea altui imobil, cu alt proprietar.(G.M.-007-2000)
 - **Teritoriu intravilan** : totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente). (Legea 350/2001)

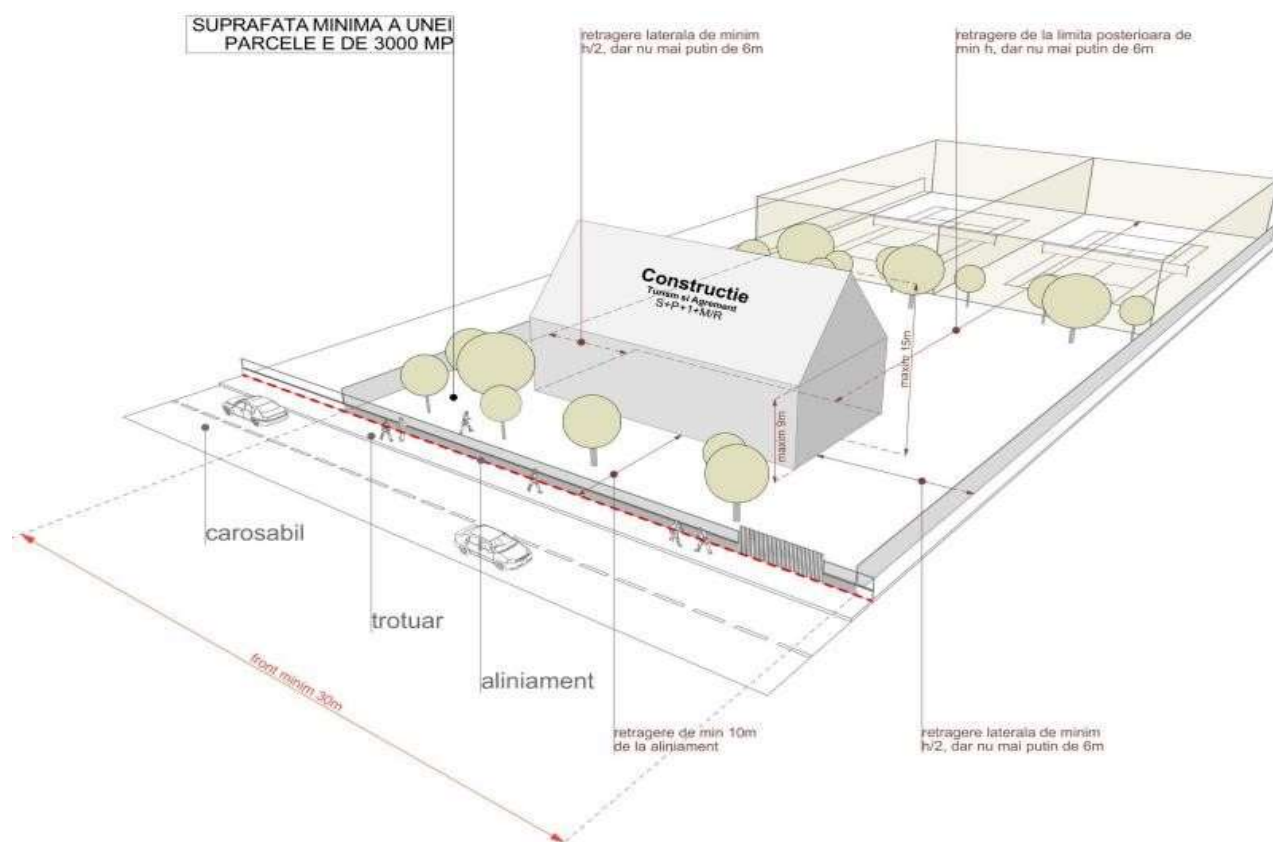
- **Teritoriu extravilan** : suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună) și limita teritoriului intravilan.(Legea 350/2001)
- **Zonă construibilă** : Teritoriu al localității care cuprinde grupuri de terenuri pe care este permisă realizarea de noi construcții după constatarea îndeplinirii condițiilor de construibilitate precizate în Regulamentul General de Urbanism și în documentațiile de urbanism aprobate. (G.M.-007-2000) În cazul unei parcele, delimitează terenul pe care este permisă realizarea de noi construcții după retragerea de la limitele parcelei, în conformitate cu Regulamentul Local de Urbanism.
- **Zonă de risc natural** : areal delimitat geografic, în interiorul căruia există un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane.(Legea 350/2001)

ANEXA 4: RECOMANDĂRI DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE VOLUMETRICĂ

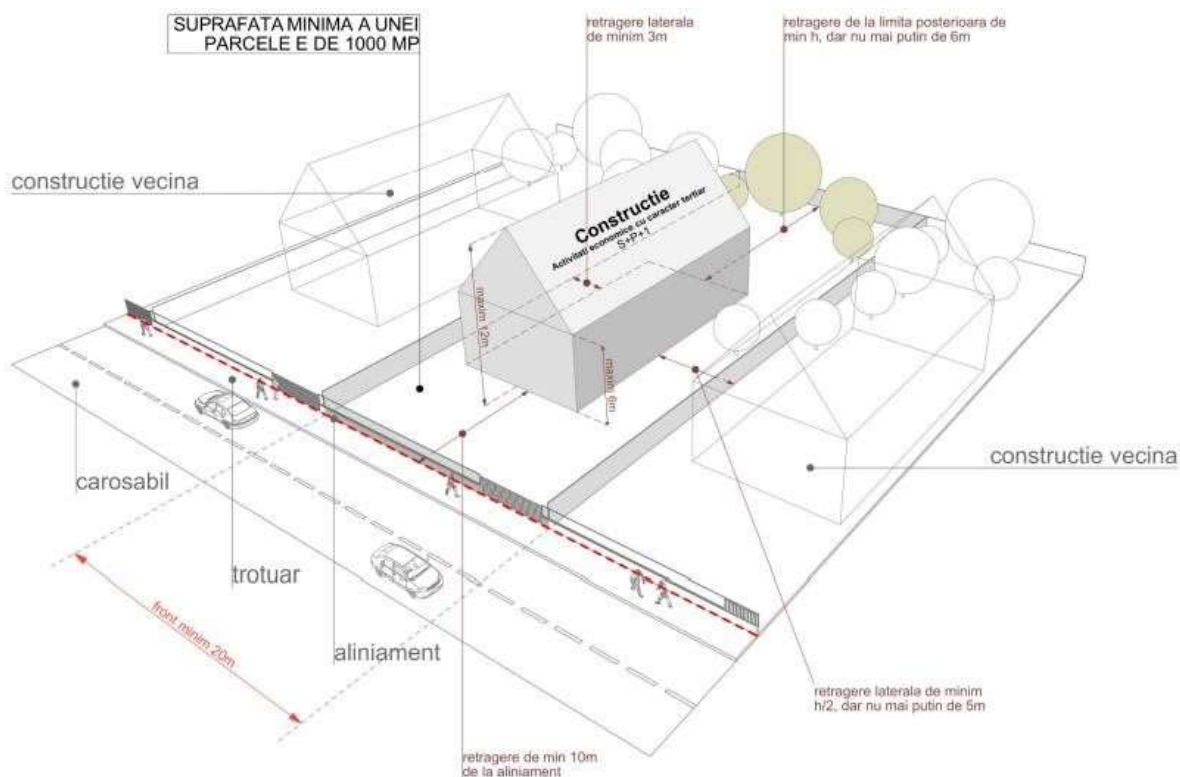
Pentru satele Luna de Sus și Tăuți și pentru UTR: LV6, LV6u din localitatea Florești se aplică recomandările din „Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Țara Călatei” – O.A.R. -2016.

Recomandări privind amplasarea pe parcelă

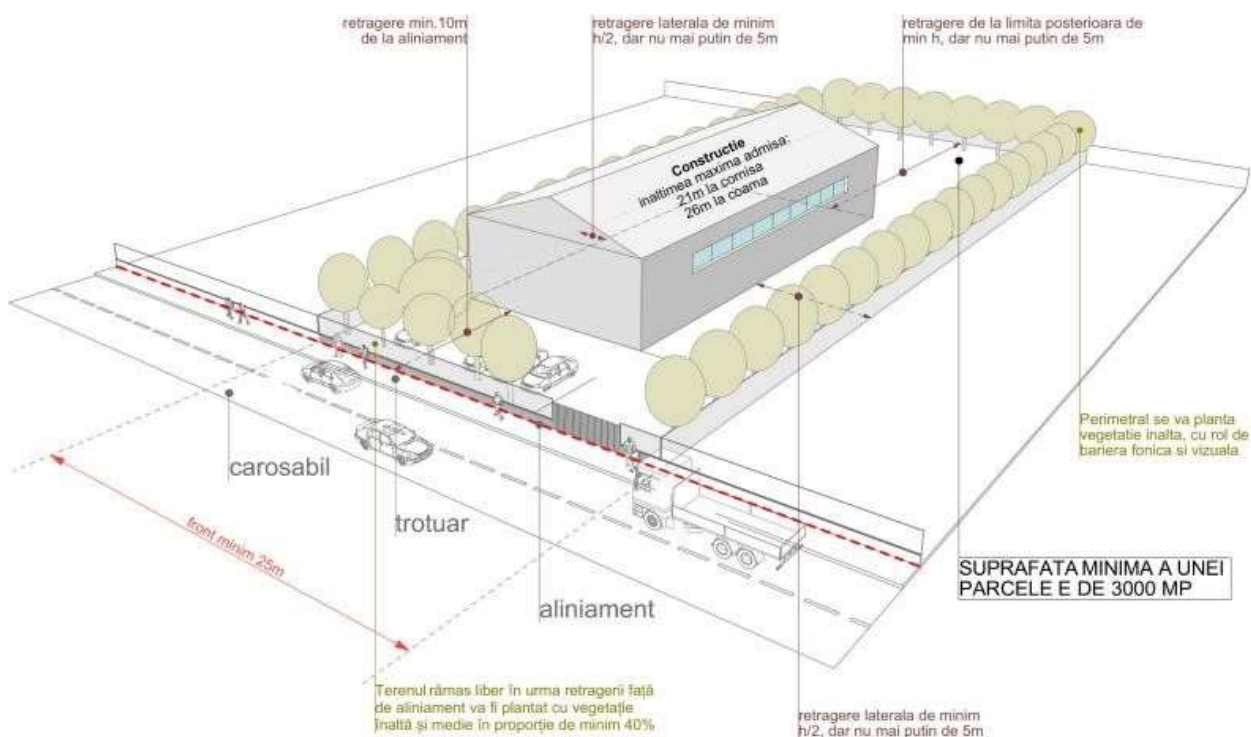
Imagini - sursa: S.C. RAUM S.R.L. CLUJ NAPOCA



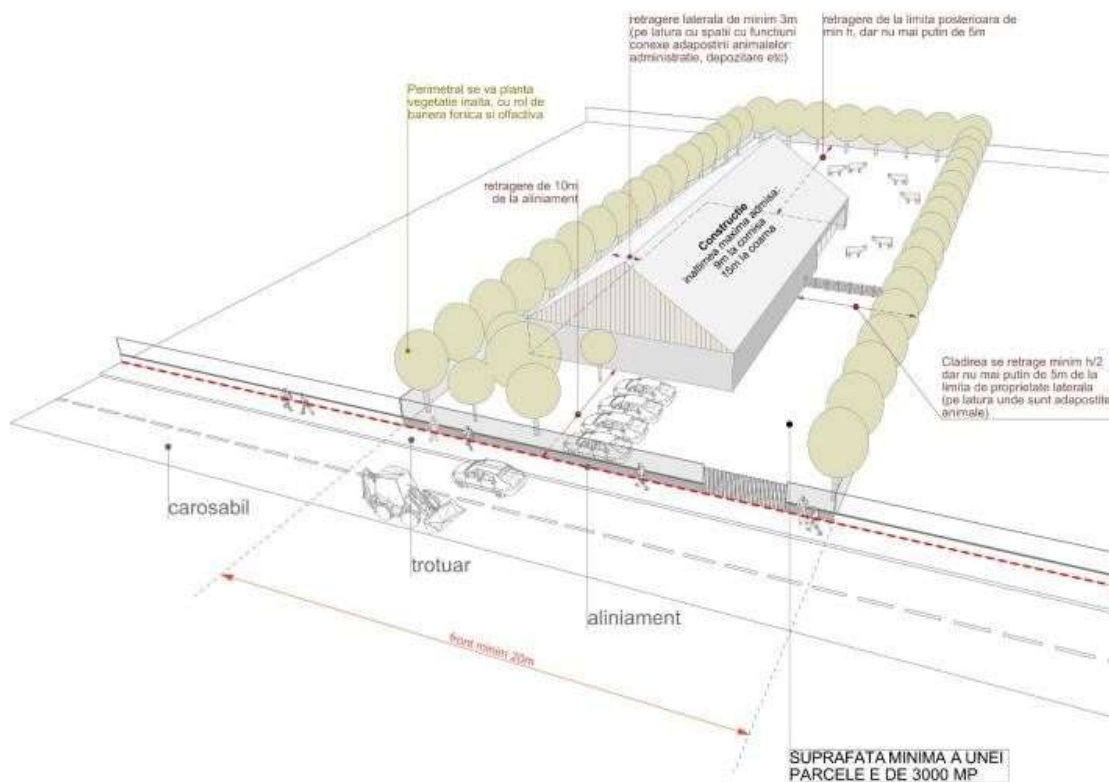
UTR = **UL1** – pensiuni



UTR = L2, LV6, LV6u – pentru dotări de proximitate

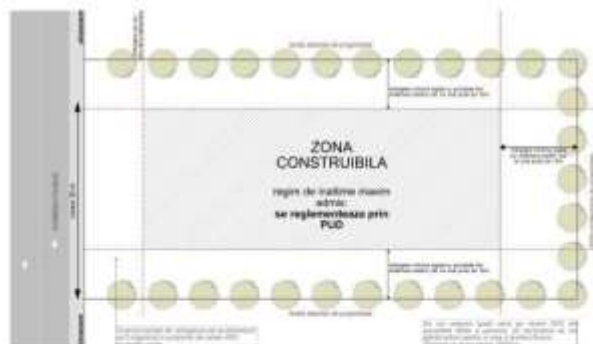


UTR = IS, IS1 – servicii, comerț, industrii nepoluante



UTR = **TDA** – unități economice agricole

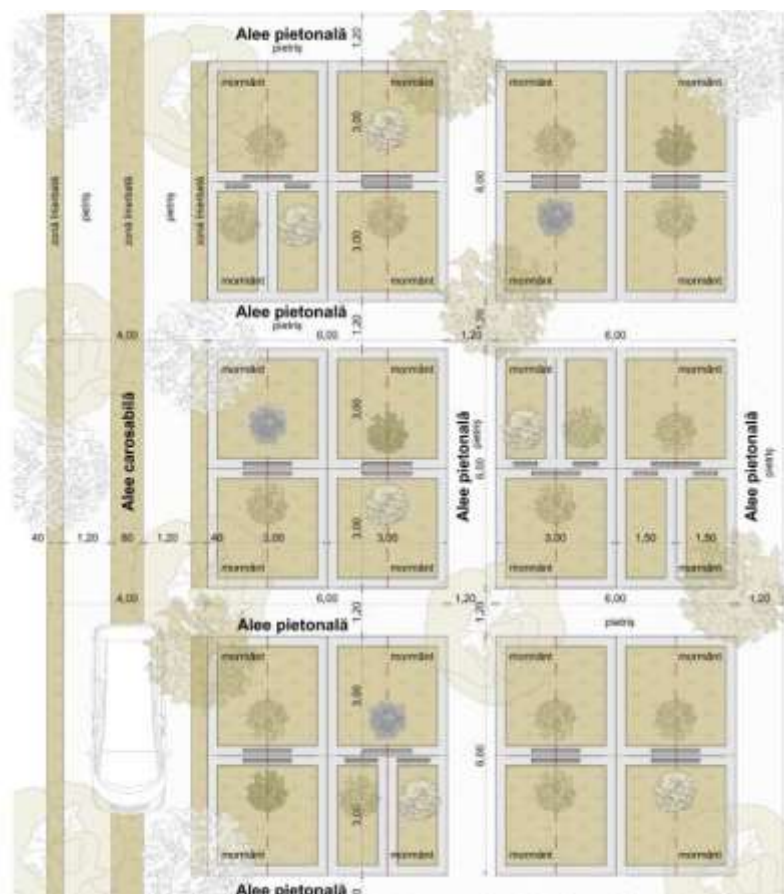
Lăcașuri de cult



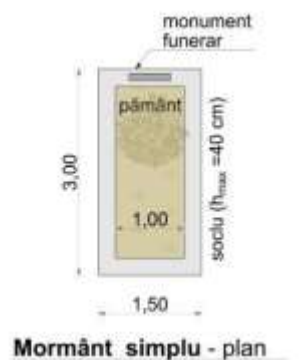
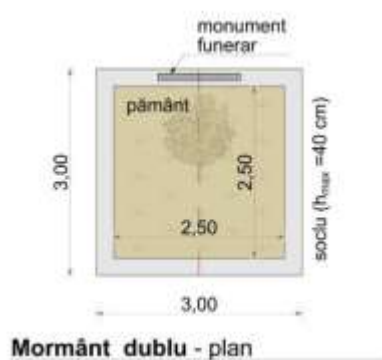
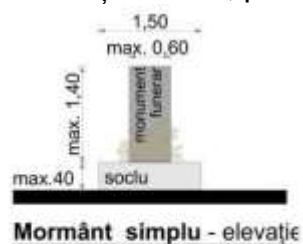
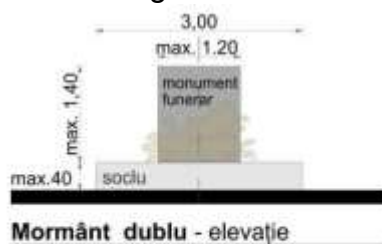
Alte funcțiuni



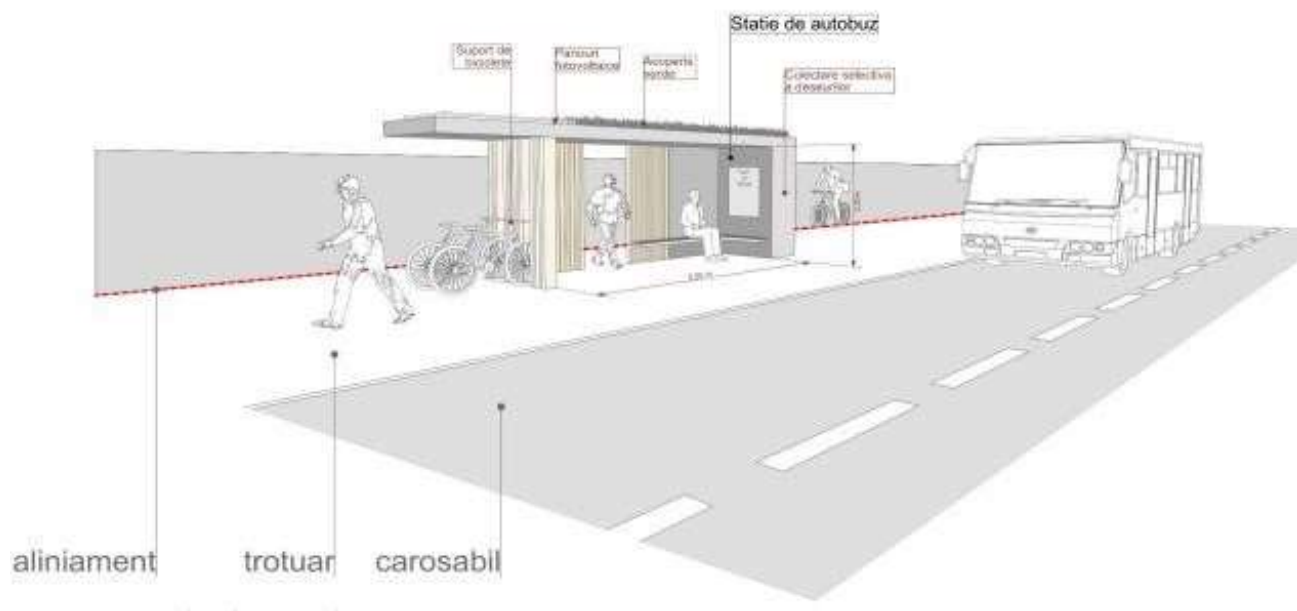
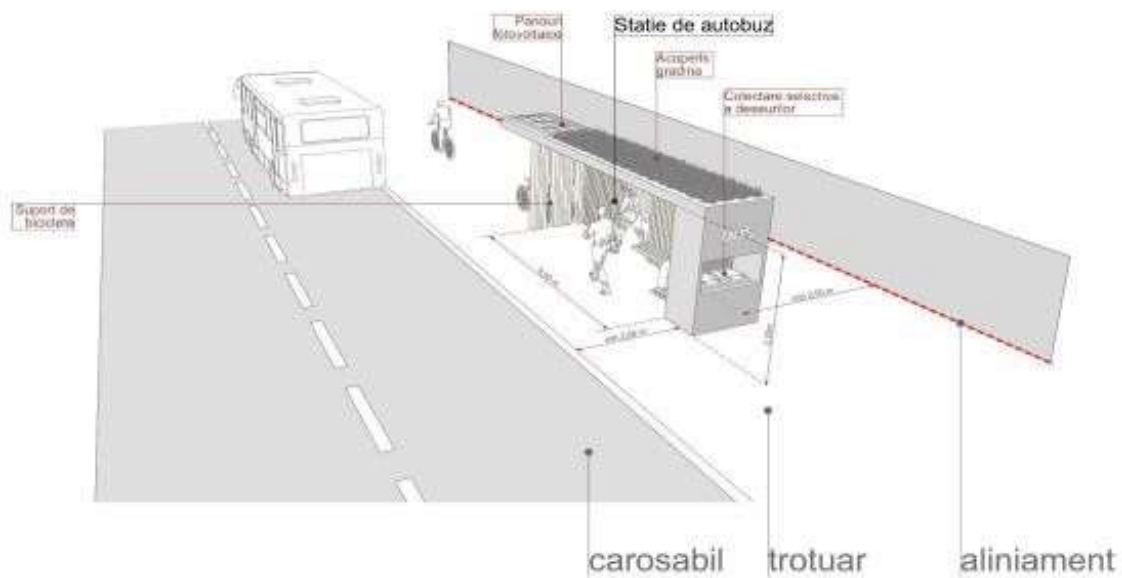
UTR = **ICM** – pentru amplasare pe lot lăcașuri de cult



UTR = **GC2** - Schemă de organizare a cimitirelor - circulațiilor auto, pietonale și morminte



UTR = **GC2** – Recomandări pentru aspectul exterior al mormintelor



UTR = **Cc1** – stație de transport în comun

ANEXA 5: RECOMANDĂRI PENTRU CULOARE VERZI – ALBASTRE, AMENAJAREA ZONELOR INUNDABILE

La nivelul localității Florești se constată lipsa spațiilor publice verzi, a terenurilor de sport, a locurilor de joacă pentru copii și a culoarelor de promenadă, o necorelare a traseelor velo ale unităților administrativ-teritoriale învecinate, zgomotul generat de drumul național DN1-E60 și de traficul auto în general, existența zonelor cu risc de inundabilitate sau mlăștinoase.

Pentru eliminarea acestor disfuncții este necesară amenajarea de zone verzi și sportive publice pentru fiecare cartier, trasee velo și pietonale periurbane, trasee velo și pietonale spre învățământ, comerț, divertisment și sport, accesibilitate la pădurile din U.A.T., piste și trasee velo și de jogging.

Se vor institui trei tipuri de zone verzi de protecție, care variază ca dimensiune în funcție de importanța cursului de apă pe care îl bordează:

- **culoare ecologice** (50 metri interdicție de construire pe ambele părți ale cursurilor majore de apă);

- **perdele verzi** (minim 7 metri pe ambele părți/ minim 15 metri pe o singură parte, aplicate cursurilor de apă încadrate ca hidrografii majore);

- **protecții hidrografice** (minim 2 metri pe ambele părți ale văii de torent).

Astfel se asigură o rețea de spații verzi continuă, pentru oameni, animale, păsări și insecte, care reduce eroziunea vântului, reduce consumul și ajută agricultura, funcționează ca bariere de sunet și poluare, protejează împotriva vântului, a viscolului și a zăpezii, îmbunătățește calitatea aerului respirat și protejează împotriva mirosurilor, îmbunătățește irigația solurilor, funcționează ca poldere în caz de inundații majore și echilibrează temperatura în zonă.

Pentru preluarea apelor pluviale se recomandă amenajarea:

- **grădinilor de ploaie**
- **Terase vegetalizate la clădirile existente și propuse;**

CORIDOARE ECOLOGICE

Extinderea urbană necontrolată crează un țesut construit continuu care dezechilibrează relația dintre mediul natural și cel antropic. Presiunea imobiliară exercitată asupra periurbanului și zonei metropolitane duce la urbanizări insulare, în care spațiile publice și zonele verzi sunt neconectate sau lipsesc. Astfel, într-un context afectat puternic de fenomenul de urban sprawl, amenajarea cursurilor de apă și a văilor de torent aduce servicii ecosistemice și creează o infrastructură verde regulatoare.

Amenajarea coridoarelor ecologice (verzi-albastre) de-a lungul cursurilor de apă și al văilor de torent are ca scop crearea:

- zonelor de protecție pentru diminuarea riscurilor;
- bariere de vânt, praf și zgomot;
- culoare pentru animale și păsări;
- piste de mobilitate verde;
- micro-climate plăcute;
- localități mai verzi și mai sănătoase;
- spații publice de recreere și interacțiune socială;

- confort urban mai mare și satisfacție asupra calității vieții;

Scopul reglementării rețelei de coridoare ecologice urbane (verzi-albastre) sunt:

- asigurarea unor zone de protecție largi pentru absorbția apei în exces;
- creșterea calității aerului (bariere de vânt, oprirea prafului, a noxelor);
- pătrunderea naturii în orașe și comune;
- sprijinirea biodiversității prin crearea de culoare pentru animale și păsări;
- stimularea mobilității verzi de-a lungul cursurilor de apă și a canalelor de desecare;
- reglarea temperaturii, un microclimat favorabil;
- crearea de spații de recreere și interacțiune socială;
- sporirea confortului urban și a calității vieții.

AMENAJAREA ZONELOR INUNDABILE

Managementul apei pluviale „Grădinile de ploaie”

În circuitul natural al apei, solul și plantele sunt esențiale pentru calitatea apei care ajunge în pământ din precipitații. Înainte de a realimenta sursele subterane de apă, apa străbate diversele straturi ale solului pentru a se curăța de particulele poluante (compuși organici volatili, pesticide, ierbicide, hidrocarburi și urme de metal) acumulate din aer și de pe suprafața solului.

În zonele urbanizate, suprafața terenului este deseori sigilată, iar apa de ploaie este direcționată în sistemul de canalizare care poate suferi de surplusuri sau cauzează poluare, eroziune sau inundarea cursurilor de apă. Problemele generate de impermeabilizarea solului (construcția de drumuri și suprafețe minerale neporoase) și contaminarea apelor pot fi combătute prin amenajări care să reintroducă procesele naturale de filtrare și absorbție în preluarea apelor meteorice de la nivelul solului.

Aceste amenajări se regăsesc sub mai multe forme și dimensiuni (bioretention swale, bioretention planter etc.) și poartă denumirea generală de „grădini de ploaie”.

Grădinile de ploaie sunt amenajări peisajere de sine stătătoare sau componente integrate în parcuri urbane sau în coridoare ecologice pe malurile cursurilor de apă. Grădinile de ploaie sunt special proiectate pentru a fi inundate în perioadele ploioase, având beneficii majore asupra calității apei și mediului, dar în același timp, reducând costurile necesare infrastructurii de colectare și tratare a apelor pluviale. Ele permit filtrarea apei prin intermediul solului și a rădăcinilor plantelor, infiltrarea acestora în sol și în final, realimentarea surselor subterane și supratereane de apă cu apă de o calitate crescută.

Grădina de ploaie este o amenajare peisagistică de plante ce acționează ca un sistem natural de filtrare a apei pluviale provenite din diverse colectări (acoperișuri, drumuri, parcuri).

Apa este colectată și direcționată către o mică depresiune umplută cu un amestec de nisip, pământ și compost, care, alături de rădăcinile plantelor, filtrează apa. Adâncimea obișnuită a unei grădini de ploaie este de 15-30 cm. De regulă, plantele nu mai au nevoie de fertilizare suplimentară.

Apa colectată de pe acoperișuri și suprafețe pavate conține poluanți precum uleiul de motor, metale grele, insecticide și resturi animale. Fără o filtrare corespunzătoare, apa ar transporta acești poluanți înapoi în circuitul natural al apei, în râuri și pânze freatice.

Grădina de ploaie se amenajează cu plante specifice zonei respective, deoarece sunt adaptate condițiilor climatice, sunt ușor de întreținut, și atrag insecte polenizatoare.

Aspectele de care trebuie ținut cont în amenajarea acestor zone inundabile fac referire la tipurile de sol, de vegetație, și foarte important, la prezența zonelor de reîncărcare a straturilor acvifere, locul în care are loc interschimbul dintre apele de suprafață și cele din subteran. Solul potrivit variază în funcție de condițiile specifice regiunii și trebuie să fie suficient de permeabil pentru a permite pătrunderea apei într-o anumită perioadă de timp, pentru absorbția poluanților, bacteriilor nocive, să rețină suspensiile solide și să susțină vegetația.

Propuneri de adaptare în zone deja construite

În cazul zonelor deja urbanizate, construite sau în care au fost acceptate planuri urbanistice zonale fără prevederea unor lățimi de minim 7 metri de-a lungul cursurilor de apă minore și a canalelor de desecare, pentru formarea de coridoare ecologice, se recomandă ameliorarea situațiilor existente prin:

1. Respectarea zonei de protecție de 2-2,50m pentru canalele de desecare și de 5m pentru cursurile de apă cu o lățime de sub 10m, prin eliminarea depozitărilor și a construcțiilor ilegale;
2. Îndepărtarea colmatărilor (umpluturi, din pământ, deșeuri sau alte materiale) și refacerea profilului transversal și longitudinal al canalului;
3. Întreținerea cursurilor de apă, indiferent de scara acestora;
4. Desființarea anexelor și a construcțiilor ilegale amplasate pe zona de protecție;
5. Limitarea construcțiilor amplasate pe limita spre cursul de apă a parcelelor;
6. Realizarea unor împrejmuiri transparente, din materiale diferite de cele plastice sau din gard viu, cu o înălțime redusă, care oferă posibilitatea accesului spre canal și fără fundații continue;
7. Limitarea suprafețelor impermeabile și realizarea unor bazine de retenție a apei pluviale, de tipul unor grădini de ploaie;
8. Împiedicarea scurgerii directe a apelor pluviale către cursurile de apă prin amenajarea unor bazine de retenție și filtrare;
9. Introducerea elementelor naturale și antropice de amenajare (plantații de arbori și arbuști, alei pietonale din materiale poroase, piste velo, locuri de odihnă) prin urmărirea unui concept de amenajare holistic.