

# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

## **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zona este destinată restructurării, prin înlocuirea activităților cu caracter industrial, infrastructural, de depozitare sau de gospodărire comunală cu activități cu caracter mixt - locuire, instituții și servicii. Componenta rezidențială este obligatorie, în vederea păstrării echilibrului funcțional la nivelul zonei.

### **A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

- a) asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;
- b) permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările;
- c) relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea;
- d) compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor;
- e) regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor.
- f) Modernizarea, rețelei de străzi, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare. Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Locuințe. Comerț. Spațiu joacă.

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Se admit lucrări de întreținere, reparații, re tehnologizare a construcțiilor având alte funcțiuni decât cele admise, cu condiția ca acestea să nu aducă modificări indicilor urbanistici la nivel de parcelă sau înălțimii clădirilor. Funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare, servicii aferente zonelor de locuințe, echipamente publice aferente zonelor de locuințe, cu condiția asigurării funcțiunii rezidențiale (locuințe) într-o proporție minimă de 40% din suprafața construită desfășurată (SCD), la nivel de parcelă. Se admite conversia clădirilor de locuințe existente, cu condiția asigurării funcțiunii rezidențiale (locuințe) într-o proporție minimă de 40% din suprafața construită desfășurată (SCD), la nivel de parcelă. Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente cu condiția ca suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber  $\geq 1,40$  m). Se recomandă ca fațadele orientate spre spațiul public al străzilor principale, piețelor sau scuarurilor să conțină la parter funcțiuni de interes public cu acces direct.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR:**

Nu e cazul.

### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Cladirea cea mai apropiată de str. Frigoriferului se amplasează pe aliniament.

## **6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m. Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimea lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

## **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

## **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Accesul in parcela se va face pe doua laturi, respectiv str. Frigoriferului si str. Maslinului. Caracteristicile acceselor la drumurile publice permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Pentru accesese pietonale și carosabile din interiorul parcelelor recomandăm utilizarea învelitorilor permeabile.

## **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Necesarul de parcare

- la locuințe colective (multifamiliale): min. 1,5 locuri de parcare la apartament, dar nu mai puțin decât un loc la 100 mp din SCD
- functiuni comerciale min. 1 loc de parcare la 50 mp din SCD

- Celelalte funcțiuni: se va asigura câte 1 loc de parcare pentru fiecare 5 persoane angajate.

Este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanță mai mică decât 5 m față de ferestrele locuințelor colective( 4.5 m în proiecție orizontală).

## **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Regimul de înălțime maxim admis este de S+P+5E+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol , P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m.

## **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament vor fi integrate în împrejmuire, îngropate sau înzidite în construcție. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

## **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Se recomandă realizarea de grădini de folosință privată, de preferință în dreptul apartamentelor de la parterul clădirilor.

La fiecare 100 mp gazon, se va planta un arbore de talie medie specie locală.

## **14. 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 care permite păstrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmirilor va fi de 2,2 m. Împrejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.

Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmurilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

Porțile împrejmirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Parcela 2, în suprafața de 1570 mp este compusă din două părți, partea nord-vestică are o formă triunghiulară și din cauza acestei forme o clădire amplasată pe ea nu ar putea respecta distanțele până la limita ei deci este neconstruibilă, iar pe partea sud-estică a parcelei se acceptă următorii indici urbanistici (identici cu cei prevăzuți în PUG) cu funcția de locuință.

## **16. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

### **( POT )**

Se admite un POT maxim de 70%.

## **17. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

### **( CUT )**

Se admite un CUT maxim de 1,6.

Arh.

Săvescu Dan



Arh.

Turcu Irineu Teodor

