

U.T.R. 21 pg. 1**PRESCRIPTII SPECIFICE U.T.R. NR. 21- REACTUALIZARE****• pr.nr.1200/3183****I. DELIMITARE**

- N - limita intravilan propus, limita teritoriu administrativ
- E - UTR22
- S - UTR19
- V - DN2(E85), limita intravilan propus, limita teritoriu administrativ

UTR constituit in zona propusa ca extindere a intravilanului existent al municipiului.

Nota:

Terenul cuprins in UTR este liber, fara zona construita constituita, si este necesara intocmirea documentatiilor de urbanism PUZ prin care sa se stabileasca lotizarea si trama stradala pentru a asigura accesul la fiecare lot sau unitate economica nou propusa.

Prescriptiile de mai jos vor fi percepute ca tema de proiectare pentru planurile urbanistice zonale.

II. SUBZONE FUNCTIONALE**• M - ZONA MIXTA**

Formată, ca fond construit, în mare parte din clădiri colective de locuit medii și înalte, cu sau fără parter comercial, locuinte cu functiuni complementare sau care permite conversia locuințelor individuale in alte funcțiuni, condiționată de menținerea ponderii zonei de locuit de cel puțin 30% din ADC.

Subzone:

M1b - subzona mixta cu locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat), dezvoltate pe teren liber.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE – PERMISIUNI

M1b - SE POT AUTORIZA constructii noi de locuinte sau functiuni complementare locuirii pe terenurile libere.

SUNT ADMISE URMĂTOARELE UTILIZĂRI:

M1b:

- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- spatii de alimentatie publica de importanta locala, etc.;

• **pr.nr.1200/3183 - U.T.R. 21 pg. 2**

- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

M1b:

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific, cu condiția să nu se formeze segmente de astfel de fronturi mai mici de 40 m;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de echipamente publice și de biserici;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

Se interzic următoarele utilizări:

M1b:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de **250** mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele **22.00**, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste **5** autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele **22.00**;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale re folosibile.

ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

M1b:

- Se va respecta caracterul zonei prin stabilirea tipului tradițional de raportare la aliniament, retragere minimă 4,00 m de la limita carosabil din care se accede la proprietate. Proprietățile amplasate spre drumul național vor avea accesul asigurat din drumul colector paralel cu drumul național, respectând reglementările de la drumurile naționale C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE;
- funcțiunile complementare pot fi retrase de la aliniament cu minim **1,00** m sau pot fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE PARCELELOR

M1b:

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele parcelelor vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **1,90** metri;
- clădirile se pot alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim **20,00** metri de la aliniament;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă pe terenurile învecinate sunt clădiri cu funcțiune publică, biserică, cazuri în care noua construcție se va retrage față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **1,90** metri;
- clădirile vor respecta prevederile codului civil față de limitele de proprietate;
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

• **pr.nr.1200/3183 - U.T.R. 21 pg. 3**

ARTICOLUL 6 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

M1b:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3,50** metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară direct sau printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși **30,00** metri;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilitati motorii.

ARTICOLUL 7 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

M1b:

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv.

ARTICOLUL 8 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

M1b:

- Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei este cea stabilită de subzona funcțională. Pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii.
- Înălțimea maximă a unui nivel este de 3-3,2 m pentru locuințe și 4-4,5 m pentru spații comerciale.
- Panta acoperișului va fi funcție de panta învelitorii din normative.

ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

M1b:

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 10 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

M1b:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul alimentării cu apă sau evacuare ape uzate în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;

- **pr.nr.1200/3183 - U.T.R. 21 pg. 4**

- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

ARTICOLUL 11 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

M1b:

- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți. Terenul din incintele nou create care nu va fi acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbori.

ARTICOLUL 12 - ÎMPREJMUIRI.

M1b:

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu funcțiuni complementare publice și bisericilor cu garduri transparente de **2,00** metri înălțime din care **0,60** metri soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim **2,20** metri;
- **spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.**

ARTICOLUL 13 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

M1b – P.O.T. maxim 60%.

ARTICOLUL 14 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

M1b - CUT maxim 1,8 (ADC / mp. teren).

- Referitor la mărimea suprafeței minime a unui lot menționam ca se poate construi cu respectarea condițiilor Codului Civil, a POT și CUT ale zonei respective.

- **ZONA DE PARCURI, RECREERE**

subzone **SP** – plantații de aliniament

PERMISIUNI

- se pot autoriza lucrări de îmbunătățire a aspectului calitativ și funcțional al zonei.

CONDITIONĂRI ȘI RESTRICTII

- toate documentațiile urbanistice elaborate ulterior vor respecta Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane.

- **ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL**

subzone: **IS** - construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii instituții publice sau servicii, asistență socială.

În zona loturilor ID+IS se va solicita separarea distinctă a funcțiilor prin planuri urbanistice de detaliu sau zonale în funcție de suprafața studiată.

PERMISIUNI

- se pot autoriza construcții noi pe terenuri libere;
- se poate autoriza construirea de instituții și servicii publice de interes general pe terenuri libere sau prin înlocuirea fondului construit necorespunzător;

- **pr.nr.1200/3183 - U.T.R. 21 pg. 5**

- se pot autoriza lucrări de întreținere, reparatii curente si îmbunătățire a confortului edilitar pentru constructiile existente;
- se pot autoriza lucrări de îndepărtare a constructiilor parazitare (anexe, constructii provizorii) în scopul extinderii constructiilor mentinute sau curtilor aferente (scoli);
- se pot autoriza lucrări de dezvoltare a echipării edilitare în incintă.

CONDITIONĂRI SI RESTRICTII

- pentru constructiile noi – POTmaxim se stabileste in functie de destinatia zonei, (functiunea principala a constructiei propuse), conform H.G.525 in temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991,
- regim de inaltime pentru constructiile noi P – P+6 in functie de vecinatati;
- regimul de aliniere este cel rezultat din profilurile transversale
- nu se vor autoriza constructii care au activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- se va solicita in lotizarile cu ID+IS delimitarea distincta a zonelor functionale
- se vor respecta culoarele de protectie LEA

- **ID - ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE SI DEPOZITARE**

Subzone : **ID** – zona unitatilor industriale si depozitare

In zona loturilor ID+IS se va solicita separarea distincta a functiunilor.

Actualizarea va avea in vedere si modernizarea retelelor edilitare existente si realizarea extinderilor, conform avizelor regiilor autonome.

PERMISIUNI

- se pot autoriza constructii noi pentru industrie, depozite pe terenurile libere existente;
- se pot autoriza lucrări de dezvoltare a echipării tehnologice si edilitare din zonă.

CONDITIONĂRI SI RESTRICTII

- pentru constructiile noi - POT max = 80%
- regimul de aliniere este cel rezultat din profilul transversal al străzilor;
- clădirile noi vor avea o tratare volumetrică arhitecturală deosebită;
- nu se vor autoriza lucrări ce pot avea grad ridicat de nocivitate sau prezintă pericol de accidente tehnologice.
- se vor respecta culoarele de protectie LEA

In zona ID in care nu este constituita suprafata construita, se va solicita elaborare documentatie urbanistica PUZ pentru stabilirea lotizarii si a incintelor unitatilor economice precum si pentru stabilirea tramei stradale ce asigura accesul in incinte.

- **C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE**

subzone - căi de comunicatie rutiere;

CĂI RUTIERE

PERMISIUNI

- se mentin traseele existente;
- se pot autoriza lucrări de întreținere si reabilitare a străzilor existente;
- se pot autoriza lucrari de modernizare a intersectiilor.
- se pot autoriza lucrari pentru noua trama stradala.

CONDITIONĂRI SI RESTRICTII

- străzile se vor realiza pe baza unor documentatii de specialitate, de detaliu privind traseele, profilurile transversale, amenajările de intersectii si amplasamentele de noi locuri de parcare necesare.
- Pentru zona adiacenta drumului national se vor respecta umatoarele conditii:
 - Limita zonei de siguranta a drumului national este de minim 1,50 m de la marginea exterioara a santului, sau 2,00 m de la piciorul taluzului.
 - Limita exterioara a zonei de protectie a drumului national este de 22,00 m fata de axul drumului national.
 - Se va asigura distanta dintre garduri situate de o parte si de alta a drumului national, in zonele de extindere a intravilanului de minim 26 m (minim 13 m fata de axul drumului national pe ambele parti ale acestuia)
 - Se va rezerva spatiu pentru dezvoltarea retelei de cai de comunicatie rutiera, precum si pentru viitoare drumuri colectoare cu drumul national, in intravilan, in afara tabelor indicatoare de localitate, conform OG 43/1997 privind regimul drumurilor. Se va rezerva spatiu in afara zonei de siguranta pentru amplasarea retelelor edilitare.

Se vor solicita PUZ-uri in zonele in care nu sunt stabilite lotizarile si trama stradala.

Pentru realizarea tramei stradale se va intocmi documentatie in vederea trecerii terenului pe care se propune circulatia carosabila si pietonala din domeniul privat in domeniul public cu respectarea legislatiei in vigoare.

NOTA:

Orice modificare la prevederile specifice ale prezentului UTR se poate face conform legislatiei in vigoare.

INTOCMIT,
SEF PROIECT arh. NICOLETA TOMESCU