

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMPLETARE REGULAMENT
SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI	
<p>Unități depozitare și logistică, aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, grupate, de regulă, în zone monofuncționale specifice.</p> <p>Incintele unităților de depozitare / logistică evidențiază în general o structurare internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări în timp nesistematice, zonele de acces / primire fiind disfuncționale sau inexistente.</p> <p>Clădirile / halele sunt de facturi diverse, majoritatea construite în a doua jumătate a secolului al XX-lea și se află în stări de conservare și au o valoare de utilizare foarte diferite.</p> <p>Infrastructura urbană e în general degradată.</p> <p>Terenurile prezintă un nivel variabil de contaminare în urma activităților ce s-au desfășurat aici.</p>	<p>Unități depozitare și logistică, aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, grupate, de regulă, în zone monofuncționale specifice.</p> <p>Incintele unităților de depozitare / logistică evidențiază în general o structurare internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări în timp nesistematice, zonele de acces / primire fiind disfuncționale sau inexistente.</p> <p>Clădirile / halele sunt de facturi diverse, majoritatea construite în a doua jumătate a secolului al XX-lea și se află în stări de conservare și au o valoare de utilizare foarte diferite.</p> <p>Infrastructura urbană e în general degradată.</p> <p>Terenurile prezintă un nivel variabil de contaminare în urma activităților ce s-au desfășurat aici.</p>
A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE	
<p>Având în vedere starea actuală a acestor zone, programe de reabilitare / restructurare apar ca strict necesare pentru valorificarea importantului potențial de dezvoltare economică și urbană neexploatat.</p> <p>Programele de reabilitare / restructurare pot fi realizate prin colaborarea între deținătorii unităților de depozitare / logistică și administrația publică locală, elaborându-se în acest sens masterplanuri și PUZ. Temele tratate trebuie să vizeze:</p> <p>(a) reorganizarea activităților - economic și spațial (b) dezvoltarea serviciilor și a infrastructurii urbane (c) îmbunătățirea accesibilității și mobilității - trafic auto, feroviar, trafic lent, transport în comun (d) organizarea / reabilitarea spațiilor preuzinale / piețelor (e) reabilitarea spațiului public</p> <p>Intervențiile importante 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 parte a programelor de reabilitare / respectare și vor fi reglementate prin PUZ ce vor viza o unitate de depozitare / logistică.</p> <p>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.</p>	<p>Având în vedere starea actuală a acestor zone, programe de reabilitare / restructurare apar ca strict necesare pentru valorificarea importantului potențial de dezvoltare economică și urbană neexploatat. In acest sens se va elabora PUZ.</p> <p>Programele de reabilitare / restructurare pot fi realizate prin colaborarea între deținătorii unităților industriale și administrația publică locală, elaborându-se în acest sens se vor elabora documentații de urbanism (plan director, P.U.Z.) masterplanuri și PUZ.</p> <p>Temele tratate trebuie să vizeze:</p> <p>(a) reorganizarea activităților - economic și spațial (b) dezvoltarea serviciilor și a infrastructurii urbane (c) îmbunătățirea accesibilității și mobilității - trafic auto, feroviar, trafic lent, transport în comun (d) organizarea / reabilitarea spațiilor preuzinale / piețelor (e) reabilitarea spațiului public</p> <p>Intervențiile importante 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 parte a programelor de reabilitare / respectare și vor fi reglementate prin PUZ ce vor viza o unitate de depozitare / logistică.</p> <p>P.U.Z. 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.</p> <p>Publicitatea comercială de orice tip va fi în concordanță cu reglementarea specifică aprobată de Consiliul Local.</p>
B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII	
<p>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.</p> <p>Servituți de utilitate publică:</p> <p>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”)</p> <p>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, 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).</p>	<p>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.</p> <p>Servituți de utilitate publică:</p> <p>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”).</p> <p>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).</p> <p>Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.</p> <p>Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi</p>

	<p>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.</p> <p>Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de <i>teren rezervat pentru servitute de utilitate publică</i>.</p>
C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC	
<p>Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.</p> <p>Procesul de reabilitare, modernizare și extindere 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 de către CTATU.</p> <p>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 de minimum 3,00 – 4,50 m lățime, piste pentru bicicliști etc.</p> <p>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.</p> <p>Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.</p> <p>Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.</p>	<p>Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.</p> <p>Procesul de reabilitare, modernizare și extindere 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.</p> <p>Pentru rețeaua de străzi noi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform <i>Anexei 6</i>). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 3,00 – 4,50 m lățime, piste pentru bicicliști etc.</p> <p>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.</p> <p>Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.</p> <p>Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.</p>
SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
<p>Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.</p>	<p>Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform <i>Anexei 1</i> la prezentul Regulament.</p>
1. UTILIZĂRI ADMISE	
<p>Structură funcțională dedicată activităților de depozitare / logistică:</p> <p>(a) depozitare de produse finite, materiale, semifabricate, materii prime etc</p> <p>(b) recepția și expediția mărfurilor</p> <p>(c) transfer intermodal</p> <p>(d) operațiuni specifice - prelucrare, asamblare, sortare, ambalare etc</p> <p>(e) activități complementare - administrative, de transport (parcuri auto etc), sociale etc - direct legate de funcția de bază</p> <p>(f) servicii direct legate de activitatea de bază</p>	<p>Structură funcțională dedicată activităților de depozitare / logistică:</p> <p>(a) depozitare de produse finite, materiale, semifabricate, materii prime etc</p> <p>(b) recepția și expediția mărfurilor</p> <p>(c) transfer intermodal</p> <p>(d) operațiuni specifice - prelucrare, asamblare, sortare, ambalare etc</p> <p>(e) activități complementare - administrative, de transport (parcuri auto etc), sociale etc - direct legate de funcția de bază</p> <p>(f) servicii direct legate de activitatea de bază</p>
2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	
<p>Depozitare de materiale, materii prime etc ce prezintă riscuri tehnologice sau de mediu, cu condiția asigurării tuturor parametrilor tehnici privind amplasarea clădirilor, zonele de siguranță etc și a măsurilor de securitate privind manipularea și depozitarea, în conformitate cu normele în vigoare.</p> <p>Activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, sociale, - cu condiția amplasării acestora prin PUZ aferent programelor de reabilitare / restructurare, pe traseele majore de acces, în zone de servire special instituite etc.</p> <p>Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.</p> <p>Garaje publice sau private supraterane în clădiri dedicate condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.</p>	<p>Depozitare de materiale, materii prime etc ce prezintă riscuri tehnologice sau de mediu, cu condiția asigurării tuturor parametrilor tehnici privind amplasarea clădirilor, zonele de siguranță etc și a măsurilor de securitate privind manipularea și depozitarea, în conformitate cu normele în vigoare.</p> <p>Activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, sociale, cu condiția amplasării acestora prin PUZ aferent programelor de reabilitare / restructurare, pe traseele majore de acces, în zone de servire special instituite etc.</p> <p>Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.</p> <p>Garaje publice sau private supraterane în clădiri dedicate condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.</p>
3. UTILIZĂRI INTERZISE	
<p>Locuire de orice tip.</p> <p>Depozitare de deșeuri industriale, tehnologice etc.</p> <p>Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.</p> <p>Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.</p> <p>Garaje în clădiri provizorii.</p> <p>Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public.</p> <p>Construcții provizorii de orice natură.</p>	<p>Locuire de orice tip, cu excepția celor existente</p> <p>Depozitare de deșeuri industriale, tehnologice etc.</p> <p>Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.</p> <p>Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.</p> <p>Garaje în clădiri provizorii.</p> <p>Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public.</p> <p>Construcții provizorii</p>

<p>Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.</p> <p>Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.</p> <p>Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.</p> <p>Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.</p>	<p>Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.</p> <p>Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.</p> <p>Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.</p> <p>Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.</p>
SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
<p>Condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor se vor stabili în cadrul PUZ sau PUD, după caz, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.</p>	<p>Condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor se vor stabili în cadrul PUZ sau PUD, după caz, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.</p>
4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI	
<p>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:</p> <p>(a) să aibă front la stradă</p> <p>(b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 50 m</p> <p>(c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă</p> <p>(d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 3000 mp</p> <p>(e) să aibă formă regulată</p> <p>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.</p>	<p>Se conservă de regulă structura parcelară existentă.</p> <p>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:</p> <p>(a) să aibă front la stradă</p> <p>(b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 50 m</p> <p>(c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă</p> <p>(d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 3000 mp</p> <p>(e) să aibă formă regulată</p> <p>Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D, 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.</p>
5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT	
<p>Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG sau PUZ de reabilitare / restructurare prevăd realinierea.</p> <p>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.</p>	<p>Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul P.U.G. sau P.U.Z. de reabilitare / restructurare prevăd realinierea.</p> <p>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 P.U.Z. / P.U.D., după caz, aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente, învecinate, dar nu mai puțin de 8 m.</p>
6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	
<p>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 6 m.</p> <p>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.</p> <p>Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.</p>	<p>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 6 m.</p> <p>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 P.U.D., în cadrul căruia se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal. Între vecini se pot încheia convenții de cuplare pe limita de proprietate.</p> <p>Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.</p>
7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ	
<p>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.</p>	<p>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.</p>
8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE	
<p>Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități adecvate de acces la drumurile publice. Accesul carosabil se va realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior. Se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație. Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.</p> <p>Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).</p> <p>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.</p>	<p>Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități adecvate de acces la drumurile publice. Accesul carosabil se va realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior. Se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație. Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.</p> <p>Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).</p> <p>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.</p>

<p>Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.</p> <p>Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.</p>	<p>Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.</p> <p>Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.</p>
9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR	
<p>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.</p> <p>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 împrejurii. Alternativ, se pot realiza clădiri dedicate, sub / supraterane.</p> <p>Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.</p>	<p>Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform <i>Anexei 2</i> 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.</p> <p>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 împrejurii. Alternativ, se pot realiza clădiri dedicate, sub / supraterane.</p> <p>Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.</p>
10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR	
<p>Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m.</p> <p>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.</p>	<p>Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m.</p> <p>Pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt. Pentru înălțimi mai mari de 28 m se va obține Avizul de la Autoritatea Aeronautică Civilă Română.</p>
11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR	
<p>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.</p> <p>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).</p> <p>Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.</p> <p>Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.</p>	<p>Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.</p> <p>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.</p> <p>Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.</p> <p>Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.</p>
12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR	
<p>Zona e echipată edilitar complet.</p> <p>Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.</p> <p>Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.</p> <p>Infrastructura de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurii sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor industriale.</p> <p>Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.</p> <p>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</p>	<p>Zona e echipată edilitar complet.</p> <p>Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.</p> <p>Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.</p> <p>Infrastructura de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurii sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor industriale.</p> <p>Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.</p> <p>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.</p>
13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE	
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.</p> <p>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.</p>
14. ÎMPREJMUIRI	
<p>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.</p> <p>Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea</p>	<p>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.</p>

maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public	Împrejmirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.
SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	
15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)	
POT Maxim = 60%	P.O.T. maxim = 60%
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	
CUT Maxim = 1,2	C.U.T. maxim = 1,2