

**Zonă de urbanizare - Zonă de activități economice de tip comercial -
en detail - desfășurate în unități de mari dimensiuni -big box, mall, showroom**

REGULAMENT APROBAT	PROPUNERE MODIFICARE SI COMPLETARE REGULAMENT
SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI	
<p>Caracterul actual Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânațe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului.</p> <p>Caracterul propus Spații urbane destinate activităților economice de tip comercial - en detail - desfășurate în unități de mari dimensiuni. Implică vânzarea către persoane fizice și juridice a unui volum mare de mărfuri sau a mărfurilor voluminoase și relevă o organizare specifică, incompatibilă cu țesăturile urbane obișnuite, tradiționale - clădiri de tip industrial ce includ halele de vânzare și serviciile anexe, ample spații de parcare pentru clienți și personal etc. Sunt dispuse în general în afara orașelor sau la periferia acestora. Accesibilitatea e de regulă condiționată de folosirea automobilului. Tipice sunt formulele "big box", "mall", "showroom".</p> <p>Organizarea urbană se bazează pe folosirea unei mari suprafețe de teren - în general mai mari de un hectar / unitate - împărțită între spațiile comerciale și cele de acces / parcare. Regimul de construire este deschis. Clădirile sunt dispuse în retragere față de aliniament, cu un regim de înălțime variabil, funcție de specificul programului arhitectural. Unitatea imaginii urbane e asigurată de constanța volumului construit pe unitatea de suprafață, generată de stabilitatea C.U.T.</p>	<p>Caracterul actual Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânațe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului.</p> <p>Caracterul propus Spații urbane destinate activităților economice de tip comercial - en detail - desfășurate în unități de mari dimensiuni. Implică vânzarea către persoane fizice și juridice a unui volum mare de mărfuri sau a mărfurilor voluminoase și relevă o organizare specifică, incompatibilă cu țesăturile urbane obișnuite, tradiționale - clădiri de tip industrial ce includ halele de vânzare și serviciile anexe, ample spații de parcare pentru clienți și personal etc. Sunt dispuse în general în afara orașelor sau la periferia acestora. Accesibilitatea e de regulă condiționată de folosirea automobilului. Tipice sunt formulele "big box", "mall", "showroom".</p> <p>Organizarea urbană se bazează pe folosirea unei mari suprafețe de teren - în general mai mari de un hectar / unitate - împărțită între spațiile comerciale și cele de acces / parcare. Regimul de construire este deschis. Clădirile sunt dispuse în retragere față de aliniament, cu un regim de înălțime variabil, funcție de specificul programului arhitectural. Unitatea imaginii urbane e asigurată de constanța volumului construit pe unitatea de suprafață, generată de stabilitatea C.U.T.</p>
A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE	
<p>In toate cazurile se va aplica o procedură de urbanizare.</p> <p>Teritoriul minim ce poate fi reglementat printr-un PUZ de urbanizare este o întreagă UTR sau o subdiviziune a acestuia, în conformitate cu delimitarea din PUG.</p> <p>Etapele procedurii implică:</p> <p>(1) obținerea Avizului CTATU privind oportunitatea urbanizării, prin care se vor specifica detaliat programul urbanistic, servituțile de utilitate publică, alte condiționări specifice teritoriului în cauză;</p> <p>(2) obținerea Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef) pe baza cererii formulate de către asociația de proprietari constituită în prealabil (sau de către toți deținătorii de terenuri din zonă);</p> <p>(3) elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a documentațiilor de urbanism - ilustrare urbanistică (masterplan) și PUZ - ce vor trata teme ca: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spațial-funcțională, traficul, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, reparcelarea terenurilor, parametrii tehnico-economici (pentru care se recomandă elaborarea unui studiu de fezabilitate) etc;</p> <p>Reparcelarea terenurilor cuprinde următorii pași:</p> <ul style="list-style-type: none"> • constituirea asociației temporare a proprietarilor terenurilor cu scopul inițierii și derulării acțiunii de reparcelare (opțional); • reactualizarea bazei topografice și cadastrale; • unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor; • remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conformă prezentului RLU. Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională proprietăților inițiale. În cadrul suprafețelor destinate obiectivelor de utilitate publică se vor identifica două categorii de terenuri – cele aferente tramei stradale și infrastructurii edilitare de interes local (în general ocupând 20 – 25% din suprafața totală) și cele aferente celorlalte categorii de obiective de interes public (trama stradală majoră, învățământ, sănătate, locuințe sociale, spații verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc), în cotă fixă de 10% din suprafața totală. Această din urmă categorie poate fi ulterior relocată (parțial) de către administrația publică locală prin diferite proceduri (schimburi de teren etc), în scopul asigurării rețelelor coerente de spații și servicii publice în zonă și oraș, cu condiția amplasării în noile locații doar a unor obiective de utilitate publică. <p>PUZ se va conforma strict reglementărilor PUG și RLU.</p> <p>(4) aprobarea PUZ;</p>	<p>In toate cazurile se va aplica o procedură de urbanizare.</p> <p>Teritoriul pe care se va aplica procedura de urbanizare a terenurilor este, de regulă, Unitatea Teritorială de Referință.</p> <p>Etapele procedurii implică:</p> <p>(1) obținerea Avizului CTATU privind oportunitatea urbanizării, prin care se vor specifica detaliat programul urbanistic, servituțile de utilitate publică, alte condiționări specifice teritoriului în cauză;</p> <p>(2) obținerea Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef) pe baza cererii formulate de către asociația de proprietari constituită în prealabil (sau de către toți deținătorii de terenuri din zonă);</p> <p>(3) elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a documentațiilor de urbanism - ilustrare urbanistică (masterplan) și PUZ - ce vor trata teme ca: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spațial-funcțională, traficul, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, reparcelarea terenurilor, parametrii tehnico-economici (pentru care se recomandă elaborarea unui studiu de fezabilitate) etc;</p> <p>Reparcelarea terenurilor cuprinde următorii pași:</p> <ul style="list-style-type: none"> • constituirea asociației temporare a proprietarilor terenurilor cu scopul inițierii și derulării acțiunii de reparcelare (opțional); • reactualizarea bazei topografice și cadastrale; • unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor; • remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conformă prezentului RLU. Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională proprietăților inițiale. În cadrul suprafețelor destinate obiectivelor de utilitate publică se vor identifica două categorii de terenuri – cele aferente tramei stradale și infrastructurii edilitare de interes local (în general ocupând 20 – 25% din suprafața totală) și cele aferente celorlalte categorii de obiective de interes public (trama stradală majoră, învățământ, sănătate, locuințe sociale, spații verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc), în cotă fixă de 10% din suprafața totală. Această din urmă categorie poate fi ulterior relocată (parțial) de către administrația publică locală prin diferite proceduri (schimburi de teren etc), în scopul asigurării rețelelor coerente de spații și servicii publice în zonă și oraș, cu condiția amplasării în noile locații doar a unor obiective de utilitate publică. <p>PUZ se va conforma strict reglementărilor PUG și RLU.</p> <p>(4) aprobarea PUZ;</p>

<p>(5) elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ:</p> <ul style="list-style-type: none"> rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, iluminat public, comunicații, gaz metan și a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră; străzi și alte tipuri de spații publice (spații verzi, locuri de joacă pentru copii etc), pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG și normele tehnice specifice. <p>(6) autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică;</p> <p>(7) realizarea de către proprietari / dezvoltatori a lucrărilor de echipare completă edilitarurbanistică și recepția acestora;</p> <p>(8) întabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafețelor ce intră în proprietate publică.</p> <p>Prin PUZ de urbanizare se vor organiza și reglementa în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef) subzonele:</p> <p>S_UVa – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat prevăzute în PUG. Acolo unde acestea nu au fost localizate în PUG, se vor amplasa în cadrul PUZ, de regulă adiacent altor zone verzi, precum cele de tip Ve.</p> <p>S_UIs – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate – în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef). Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR UIs.</p> <p>În ambele cazuri, pentru terenurile necesare se va utiliza o parte din suprafețele rezervate prin procesul de reparcelare unor categorii de obiective de utilitate publică.</p> <p>Prin PUZ de urbanizare se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerenței dezvoltării.</p> <p>Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.</p> <p>UEc / PUZ</p> <p>Pentru aceste teritorii se vor aplica prevederile ARTICOLULUI 31 “Reglementarea situațiilor tranzitorii”. Din momentul intrării în vigoare a prevederilor prezentului Regulament pentru aceste teritorii, emiterea autorizațiilor de construire va fi condiționată de aplicarea Procedurii de Urbanizare a Terenurilor. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD. Clădirile existente și cele autorizate până la momentul intrării în vigoare a prezentului Regulament, cu parcelele aferente acestora, vor fi integrate în PUZ de urbanizare ca elemente existente.</p>	<p>(5) elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ:</p> <ul style="list-style-type: none"> rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, iluminat public, comunicații, gaz metan și a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră; străzi și alte tipuri de spații publice (spații verzi, locuri de joacă pentru copii etc), pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG și normele tehnice specifice. <p>(6) autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică;</p> <p>(7) realizarea de către proprietari / dezvoltatori a lucrărilor de echipare completă edilitarurbanistică și recepția acestora;</p> <p>(8) întabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafețelor ce intră în proprietate publică.</p> <p>Prin PUZ de urbanizare se vor organiza și reglementa în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef) subzonele:</p> <p>S_UVa – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat prevăzute în PUG. Acolo unde acestea nu au fost localizate în PUG, se vor amplasa în cadrul PUZ, de regulă adiacent altor zone verzi, precum cele de tip Ve.</p> <p>S_UIs – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate – în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef). Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR UIs.</p> <p>În ambele cazuri, pentru terenurile necesare se va utiliza o parte din suprafețele rezervate prin procesul de reparcelare unor categorii de obiective de utilitate publică.</p> <p>Prin PUZ de urbanizare se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerenței dezvoltării.</p> <p>Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.</p> <p>UEc / PUZ</p> <p>Pentru aceste teritorii se vor aplica prevederile ARTICOLULUI 31 “Reglementarea situațiilor tranzitorii”. Din momentul intrării în vigoare a prevederilor prezentului Regulament pentru aceste teritorii, emiterea autorizațiilor de construire va fi condiționată de aplicarea Procedurii de Urbanizare a Terenurilor. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.</p> <p>Clădirile existente, inscrise în CF cu acte și cele autorizate până la momentul intrării în vigoare a prezentului Regulament, cu parcelele aferente acestora, vor fi integrate în P.U.Z. de urbanizare ca elemente existente. Acestea nu fac obiectul procedurii de urbanizare a terenurilor. Intervențiile asupra acestora, se pot autoriza direct, fără documentație de urbanism, cu respectarea reglementarilor urbanistice specifice UTR-ului în care sunt încadrate.</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</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 P.U.Z., 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, pe terenurile</p>
--	--

<p>prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef). Reglementările PUZ și RLU aprobate la data intrării în vigoare a noului PUG vor fi înlocuite cu reglementările prezentului regulament, în condițiile stipulate în cadrul Articolului 31, <i>Reglementarea situațiilor tranzitorii</i>.</p>	<p>afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă. 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 și la prelungirea duratei de viață a acestora, cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame. <i>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.</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. Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piețele, spațiile verzi etc - va fi complet reglementat prin și PUZ și în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a procedurii de urbanizare. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU. Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, conform Anexei 6 a prezentului Regulament, ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei. Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, trotuare de minimum 1,50 m lățime, piste pentru bicicliști. Prin PUZ de urbanizare se pot prevedea spații de staționare în lungul arterelor de circulație. Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.</p>	<p>Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos. Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piețele, spațiile verzi etc - va fi complet reglementat prin și PUZ și în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a procedurii de urbanizare. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef. Pentru rețeaua de străzi noi, se vor aplica profile transversale unitare, conform <i>Anexei 6</i> a prezentului Regulament, ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei. Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, trotuare de minimum 1,50 m lățime, piste pentru bicicliști. Prin P.U.Z. de urbanizare se pot prevedea spații de staționare în lungul arterelor de circulație. Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.</p>
SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	
<p>Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament. S_UVa – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat – a se vedea RLU aferent Uva. S_UIs – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate - a se vedea RLU aferent Uis.</p>	<p>Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform <i>Anexei 1</i> la prezentul Regulament. S_UVa – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat – a se vedea RLU aferent Uva. S_UIs – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate - a se vedea RLU aferent Uis.</p>
1. UTILIZĂRI ADMISE	
<p>Activități economice de tip comercial - en detail - desfășurate în unități de mari dimensiuni, destinate persoanelor fizice și juridice: (a) comerț cu mărfuri de folosință generală și servicii domestice (b) comerț specializat pe profile și serviciile aferente (c) comerț și servicii integrate (showroom, service) - pentru automobile, mobilă, echipamente etc (d) comerț și servicii organizate în sistem "mall"</p>	<p>Activități economice de tip comercial - en detail - desfășurate în unități de mari dimensiuni, destinate persoanelor fizice și juridice: (a) comerț cu mărfuri de folosință generală și servicii domestice (b) comerț specializat pe profile și serviciile aferente (c) comerț și servicii integrate (showroom, service) - pentru automobile, mobilă, echipamente etc (d) comerț și servicii organizate în sistem "mall"</p>
2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	
<p>Servicii de tip industrial, activități de producție, cu următoarele condiții: (a) să fie complementare unei activități de tip comercial – servicii pentru produsele comercializate (întreținere, service etc), producție de bunuri cu desfacere preponderent locală (b) clădirile pentru producție și servicii să nu fie dispuse spre spațiile publice (c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.</p>	<p>Servicii de tip industrial, activități de producție, cu următoarele condiții: (a) să fie complementare unei activități de tip comercial – servicii pentru produsele comercializate (întreținere, service etc), producție de bunuri cu desfacere preponderent locală (b) clădirile pentru producție și servicii să nu fie dispuse spre spațiile publice (c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.</p>
3. UTILIZĂRI INTERZISE	
<p>Locuire de orice tip. Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat: Depozitare, în afara celei aferente activității comerciale. Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre. Garaje în clădiri provizorii. Construcții provizorii de orice natură. Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public. Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejmuiri. 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.</p>	<p>Locuire de orice tip Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat: Depozitare, în afara celei aferente activității comerciale. Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre. Garaje în clădiri provizorii. Construcții provizorii Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public. Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.</p>

	Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	
4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI	
Prin operațiunea de reparcelare toate parcelele rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții: (a) vor avea front la stradă (b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 60 m (c) adâncimea va fi mai mare sau egală cu frontul la stradă (d) suprafața va fi mai mare sau egală cu 5000 mp (e) vor avea formă regulată	Prin operațiunea de reparcelare toate parcelele rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții: (a) vor avea front la stradă (b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 60 m (c) adâncimea va fi mai mare sau egală cu frontul la stradă (d) suprafața va fi mai mare sau egală cu 5000 mp (e) vor avea formă regulată 1.
5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT	
Ca regulă generală, spre stradă / aliniament vor fi dispuse platformele de parcare pentru clienți. Acestea se vor retrage de la limita de proprietate cu minimum 3 m. Pentru clădiri de orice tip, retragerea de la aliniament va fi de minimum 8 m. Prin PUZ de urbanizare se vor stabili regulile de aliniere și dimensiunea retragerii pentru fiecare situație în parte.	Ca regulă generală, spre stradă / aliniament vor fi dispuse platformele de parcare pentru clienți. Acestea se vor retrage de la limita de proprietate cu minimum 3 m. Pentru clădiri de orice tip, retragerea de la aliniament va fi de minimum 8 m. Prin P.U.Z. de urbanizare se vor stabili regulile de aliniere și dimensiunea retragerii pentru fiecare situație în parte.
6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	
Retragerea clădirilor față de limitele laterale ale parcelei va fi mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m. Retragerea clădirilor față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.	Retragerea clădirilor față de limitele laterale ale parcelei va fi mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m. Retragerea clădirilor față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus.
7. 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).	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).
8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE	
Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice prin noduri de circulație configurate și dimensionate în concordanță cu studiul de circulație elaborat în mod obligatoriu pentru fiecare situație în parte. Se vor prevedea accese pietonale și carosabile pentru clienți și personal, pentru aprovizionare și colectarea deșeurilor menajere, pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice prin noduri de circulație configurate și dimensionate în concordanță cu studiul de circulație elaborat în mod obligatoriu pentru fiecare situație în parte. Se vor prevedea accese pietonale și carosabile pentru clienți și personal, pentru aprovizionare și colectarea deșeurilor menajere, pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.
9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR	
Staționarea autovehiculelor se va organiza interiorul fiecărei parcele, de regulă în parcaje la sol. E acceptabilă și organizarea parcajelor în subsolul clădirilor sau în clădiri dedicate, multietajate. Alternativ, parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje / garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietate cu ceilalți deținători de imobile din zonă, situate la distanțe de maximum 150 m de cel mai îndepărtat imobil deservit. Pe străzile de acces local se vor organiza suplimentar parcaje în lung, pentru folosință publică. Necesarul de parcaje: - conform Anexei 2 la prezentul regulament Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele / imobil, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte. S_UIs – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate - a se vedea RLU aferent Uis.	Staționarea autovehiculelor se va organiza interiorul fiecărei parcele, de regulă în parcaje la sol. E acceptabilă și organizarea parcajelor în subsolul clădirilor sau în clădiri dedicate, multietajate. Alternativ, parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje / garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietate cu ceilalți deținători de imobile din zonă, situate la distanțe de maximum 150 m de cel mai îndepărtat imobil deservit. Pe străzile de acces local se vor organiza suplimentar parcaje în lung, pentru folosință publică. Necesarul de parcaje: - conform Anexei 2 la prezentul regulament Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele / imobil, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte. S_UIs – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate - a se vedea RLU aferent Uis.
10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR	
Regimul de înălțime se va stabili prin PUZ de Urbanizare, fără a depăși limitele reglementate în continuare. Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+3+1R. Al cincilea nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum	Regimul de înălțime se va stabili prin PUZ de Urbanizare, fără a depăși limitele reglementate în continuare. Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+3+1R. Al cincilea 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	1,80 m. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată
11. 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. Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Pentru a determina un imagine urbană unitară prin PUZ de Urbanizare se va reglementa în mod detaliat aspectul exterior al clădirilor în ceea ce privește volumetria, plastica arhitecturală, materialele de finisaj ale fațadelor, culorile etc. Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.	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. 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. Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Pentru a determina un imagine urbană unitară prin P.U.Z. de Urbanizare se va reglementa în mod detaliat aspectul exterior al clădirilor în ceea ce privește volumetria, plastica arhitecturală, materialele de finisaj ale fațadelor, culorile etc
12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR	
Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ. Toate construcțiile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale. 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 destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil direct sau indirect din spațiul public. Alternativ, se pot prevedea puncte de colectare a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, organizate în edicule independente, caz în care distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75m.	Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ. Toate construcțiile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale. 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 destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil direct sau indirect din spațiul public. Alternativ, se pot prevedea puncte de colectare a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, organizate în edicule independente, caz în care distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75m.
13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE	
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. Spre stradă / spațiul public, fâșiile neconstruite dintre aliniament și platformele de parcare / clădiri se vor organiza ca grădini de fațadă, în cadrul acestora minim 70% din suprafețe fiind organizate ca spații verzi. În cadrul platformelor de parcare se vor integra arbori - minimum unul la 6 locuri. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau împiedică realizarea construcțiilor.	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. Spre stradă / spațiul public, fâșiile neconstruite dintre aliniament și platformele de parcare / clădiri se vor organiza ca grădini de fațadă, în cadrul acestora minim 70% din suprafețe fiind organizate ca spații verzi. În cadrul platformelor de parcare se vor integra arbori - minimum unul la 6 locuri. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau împiedică realizarea construcțiilor.
14. 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 fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent. 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.	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 fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent. 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 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	
15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)	
P.O.T. maxim = 35%	P.O.T. maxim = 35%
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	
C.U.T. maxim = 1	C.U.T. maxim = 1