

PLAN URBANISTIC ZONAL

**REGENERARE URBANĂ, CREȘTEREA MOBILITĂȚII URBANE NEPOLUATE
PRIN INVESTIȚII DE TIP INTEGRAT ÎN SOLUȚII INTELIGENTE
AFERENTE UNUI CORIDOR DE MOBILITATE
PRIN REDIRECȚIONAREA CIRCULAȚIEI RUTIERE PRINTR-UN PASAJ SUBTERAN
ȘI
EXTINDEREA, MODERNIZAREA ȘI DOTAREA SPAȚIULUI PIETONAL
DIN ZONA CENTRALĂ A MUNICIPIULUI CÂMPINA**

AMPLASAMENT: JUDEȚUL PRAHOVA, MUNICIPIUL CÂMPINA

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CÂMPINA

Proiect Nr.: 25/U/ 2021

Cod proiect: CAMZC

Faza de proiectare: P.U.Z.

Proiectant
KXL Studio S.R.L.

2021-2022

CUPRINS

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	1
CUPRINS.....	2
CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE	9
1.1. Rolul RLU.....	9
1.2. Baza legală a documentației	9
Documentații aprobate anterior elaborării PUZ:.....	11
1.3. Domeniu de aplicare	11
CAPITOLUL II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	12
2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit... ..	12
2.1.1. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.....	12
2.1.2. Zone construite protejate	12
2.1.3. Amenajări cu caracter militar și special	21
2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.....	21
2.2.1. Expunerea la riscuri naturale	21
2.2.2. Expunerea la riscuri tehnologice.....	21
2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.....	23
2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale:.....	23
2.3.2. Amplasarea față de aliniament:.....	24
2.3.3. Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei	24
2.3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă	25
2.4. Reguli cu privire la accesuri obligatorii	25
2.4.1. Accaturi carosabile	25
2.4.2. Accaturi pietonale.....	26
2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară	26
2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții	26
2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi, spații publice amenajate și împrejurimi și parcaje....	27
2.7.1. Spații verzi.....	27
2.7.2. Împrejurimi	28
2.7.3. Parcaje	28
CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	29
CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE.....	32
4.1. L1 – Subzona locuințelor individuale și colective mici cu Ds+P+1E+M/Er – P+2E+M niveluri situate în interiorul zonei protejate cu valoare arhitectural - urbanistică.	32

4.1.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.....	33
4.1.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	33
4.1.2.1. Utilizări admise	33
4.1.2.2. Utilizări admise cu condiționări	33
4.1.2.3. Utilizări interzise	34
4.1.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI.....	34
4.1.3.1. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni).....	34
4.1.3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament.....	35
4.1.3.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.....	35
4.1.3.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele	36
4.1.3.5. Circulații și accesuri.....	36
4.1.3.6. Staționarea autovehiculelor	36
4.1.3.7. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	37
4.1.3.8. Aspectul exterior al clădirilor.....	37
4.1.3.9. Condiții de echipare edilitară.....	38
4.1.3.10. Spații libere și spații plantate.....	39
4.1.3.11. Împrejmuiri	39
4.1.4 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	39
4.1.4.1. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului.....	39
4.1.4.2. C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului	39
4.2. L2 – Subzona locuințelor individuale și colective cu Ds+P+1E+M/Er – P+2E+M niveluri situate în afara zonei protejate cu valoare arhitectural - urbanistică.	40
4.2.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.....	40
4.2.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	40
4.2.2.1. Utilizări admise	40
4.2.2.2. Utilizări admise cu condiționări	41
4.2.2.3. Utilizări interzise	41
4.2.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI.....	42
4.2.3.1. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni).....	42
4.2.3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament.....	42
4.2.3.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.....	42
4.2.3.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele	43
4.2.3.5. Circulații și accesuri.....	43

4.2.3.6. Staționarea autovehiculelor	43
4.2.3.7. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	44
4.2.3.8. Aspectul exterior al clădirilor	44
4.2.3.9. Condiții de echipare edilitară.....	45
4.2.3.10. Spații libere și spații plantate.....	45
4.2.3.11. Împrejurimi	46
4.2.4 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	46
4.1.4.1. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului.....	46
4.1.4.2. C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului	46
4.3. [L3] - Zonă pentru locuințe colective	47
4.3.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.....	47
4.3.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	47
4.3.2.1. Utilizări admise	47
4.3.2.2. Utilizări admise cu condiționări	48
4.3.2.3. Utilizări interzise	49
4.3.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI.....	49
4.3.3.1. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni).....	49
4.3.3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament.....	50
4.3.3.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.....	50
4.3.3.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	50
4.3.3.5. Circulații și accesuri.....	50
4.3.3.6. Staționarea autovehiculelor	50
4.3.3.7. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	51
4.3.3.8. Aspectul exterior al clădirilor.....	51
4.3.3.9. Condiții de echipare edilitară.....	51
4.3.3.10. Spații libere și spații plantate.....	52
4.3.3.11. Împrejurimi	52
4.3.4 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	52
4.3.4.1. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului.....	52
4.3.4.2. C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului	52
4.4. [L4] - Zonă pentru locuințe colective P+4E situate în interiorul zonei protejate cu valoare arhitectural - urbanistică.	53
4.4.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.....	53

4.4.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	53
4.4.2.1. Utilizări admise	53
4.4.2.2. Utilizări admise cu condiționări	54
4.4.2.3. Utilizări interzise	55
4.4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI.....	55
4.4.3.1. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni).....	55
4.4.3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament.....	56
4.4.3.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.....	56
4.4.3.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă / zonă funcțională	56
4.4.3.5. Circulații și accesuri.....	56
4.4.3.6. Staționarea autovehiculelor	56
4.4.3.7. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	57
4.4.3.8. Aspectul exterior al clădirilor.....	57
4.4.3.9. Condiții de echipare edilitară.....	59
4.4.3.10. Spații libere și spații plantate.....	59
4.4.3.11. Împrejmuiuri	59
4.4.4 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	60
4.4.4.1. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului.....	60
4.4.4.2. C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului	60
IS - Zonă instituții publice și servicii	61
4.5. IS1 - Zonă instituții publice și servicii - subzonă pentru instituții și servicii de interes general cu regim de construire continuu și discontinuu situate în zona protejată, reprezintă monumente istorice sau construcții propuse spre clasare ca monument istoric.....	61
4.5.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.....	61
4.5.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	61
4.5.2.1. Utilizări admise	61
4.5.2.2. Utilizări admise cu condiționări	62
4.5.2.3. Utilizări interzise	62
4.5.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI.....	63
4.5.3.1. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni).....	63
4.5.3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament.....	63
4.5.3.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.....	63
4.5.3.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	64

4.5.3.5. Circulații și accesuri.....	64
4.5.3.6. Staționarea autovehiculelor	65
4.5.3.7. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	65
4.5.3.8. Aspectul exterior al clădirilor.....	65
4.5.3.9. Condiții de echipare edilitară.....	67
4.5.3.10. Spații libere și spații plantate.....	67
4.5.3.11. Împrejmuiiri	67
4.5.4 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	67
4.4.4.1. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului.....	67
4.4.4.2. C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului	67
4.6. IS2 - Zonă instituții publice și servicii - subzonă pentru instituții și servicii de interes general cu regim de construire continuu și discontinuu, în afara zonei protejate	68
4.6.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.....	68
4.6.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	68
4.6.2.1. Utilizări admise	68
4.6.2.2. Utilizări admise cu condiționări	69
4.6.2.3. Utilizări interzise	69
4.6.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI.....	70
4.6.3.1. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni).....	70
4.6.3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament.....	71
4.6.3.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.....	71
4.6.3.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	72
4.6.3.5. Circulații și accesuri.....	72
4.6.3.6. Staționarea autovehiculelor	73
4.6.3.7. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	73
4.6.3.8. Aspectul exterior al clădirilor.....	73
4.6.3.9. Condiții de echipare edilitară.....	75
4.6.3.10. Spații libere și spații plantate.....	75
4.6.3.11. Împrejmuiiri	75
4.6.4 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	76
4.5.4.1. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului.....	76
4.5.4.2. C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului	76
4.7. C - Zona centrală aferentă dalei urbane pietonale propusă	77

4.7.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.....	77
4.7.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	77
4.7.2.1. Utilizări admise	77
4.7.2.2. Utilizări admise cu condiționări	79
4.7.2.3. Utilizări interzise	79
4.7.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI.....	80
4.7.3.1. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni).....	80
4.7.3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament.....	80
4.7.3.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.....	81
4.7.3.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	81
4.7.3.5. Circulații și accesuri.....	81
4.7.3.6. Staționarea autovehiculelor	81
4.7.3.7. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	82
4.7.3.8. Aspectul exterior al clădirilor.....	82
4.7.3.9. Condiții de echipare edilitară.....	83
4.7.3.10. Spații libere și spații plantate.....	83
Pentru C1 și C3	83
Pentru C2	84
Pentru C4, C5, C6, C7, 8	84
Pentru C9	84
Pentru C:	84
4.7.3.11. Împrejurimi	84
4.7.4 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	85
4.7.4.1. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului.....	85
4.7.4.2. C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului	85
4.8. CC - Zona căi de comunicație – subzona căilor de comunicație rutieră	86
4.8.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.....	86
4.8.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	88
4.8.2.1. Utilizări admise	88
4.8.2.2. Utilizări admise cu condiționări	88
4.8.2.3. Utilizări interzise	88
4.8.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI.....	89
4.8.3.1. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni).....	89

4.8.3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament.....	89
4.8.3.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.....	89
4.8.3.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	89
4.8.3.5. Circulații și accesuri.....	89
4.8.3.6. Staționarea autovehiculelor	90
4.8.3.7. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	90
4.8.3.8. Aspectul exterior al clădirilor.....	90
4.8.3.9. Condiții de echipare edilitară.....	90
4.8.3.10. Spații libere și spatii plantate.....	90
4.8.3.11. Împrejmuiiri	91
4.8.4 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	91
4.8.4.1. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului.....	91
4.8.4.2. C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului	91

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul RLU

Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) reprezintă un sistem unitar de norme tehnice și juridice care stau la baza PUZ-ului. Acesta stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare (permisiuni și restricții) a imobilelor în suprafață totală de aproximativ 35 ha din zona studiată, parte a Municipiului Câmpina, cuprinsă între intersecția străzilor Eruptiei și Orizontului cu B-dul Nicolae Bălcescu și intersecția străzii Frații Golești cu B-dul Carol I. Delimitarea zonei de reglementare pe limite cadastrale a rezultat din arealele considerate necesare de studiat pentru întocmirea studiilor de fundamentare. Prin urmare s-a pornit de la o limită de reglementare indicată prin caietul de sarcini la faza de licitație publică care a fost majorată în timpul procedurii PUZ din considerente urbanistice, de conformare a sistemului de circulație și de evoluție istorică a orașului, acest lucru venind din necesitatea unei coerențe a reglementărilor.

Segmentul dintre intersecția B-dului Carol I cu Strada Toma Ionescu până la intersecția între B-dul Carol I cu Calea Doftanei și B-dul Culturii reprezintă zona propusă pentru **creșterea mobilității nepoluante prin investiții de tip integrat - realizarea unui pasaj subteran**, iar arealul cuprins între zona intersecției str. Sergent Major Erou Grigore Nicolae cu B-dul Carol I și proximitatea intersecției str. Toma Ionescu cu B-dul Carol I reprezintă zona propusă pentru **reconfigurare și dotarea spațiului pietonal**. Toate insulele urbane generate de blocuri de locuințe primesc reglementări care au ca scop regenerarea urbană.

Astfel, RLU este o documentație cu caracter de reglementare, care întărește și detaliază prevederile PUZ-ului.

Prin aplicarea regulilor din RLU trebuie să se asigure concilierea intereselor administrației publice locale cu cele ale investitorilor și ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

1.2. Baza legală a documentației

La baza elaborării RLU-ului aferent PUZ stă **Regulamentul General de Urbanism** aprobat prin *Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism*, completat ulterior prin HG Nr. 273/2010, HG Nr. 490/2011, HG Nr. 1180/2014 și ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

Întreaga documentație de urbanism PUZ este întocmită în conformitate cu **«Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal»** aprobat cu *Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000* - Indicativ GM-010-2000.

RLU constituie act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu PUZ-ul, în conformitate cu prevederile **Legii nr. 350/2001 a amenajării teritoriului și urbanismului**, cu modificările și completările ulterioare

De asemenea, RLU-ul se sprijină pe o vastă bază legală formată din următoarele acte normative, cu modificările și completările ulterioare:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

- Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Ordonanța de Urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Hotărârea de Guvern nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordin Ministerul Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului nr. 1184/2000 pentru aprobarea reglementării „Ghid privind elaborarea analizelor de evaluare a impactului asupra mediului ca parte integrantă a planurilor de urbanism”;
- Hotărârea Guvernului României nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 331/1999 privind avizarea și autorizarea sanitară a obiectivelor cu impact asupra sănătății publice;
- Ordonanța Guvernului României nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, aprobat prin Legea nr. 82/1998;
- Ordinul Ministerul Transporturilor nr. 1298/2017 pentru aprobarea reglementării tehnice privind proiectarea și dotarea locurilor de parcare, oprire și staționare aferente drumurilor publice situate în extravilanul localităților;
- Legea nr. 114/1996 a locuinței;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar;
- Ordonanța de urgență nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică
- Codul administrativ din 2019
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică;
- Codul Civil din 2009;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Anexa la Ordinul ministrului culturii nr. 2.828/2015 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015;
- Ordinul Ministerul Mediului și Dezvoltării Durabile 1964 / 2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrată a rețelei ecologice europene Natura 200 în România;
- Ordinul nr. 1298/2017 pentru aprobarea Reglementării tehnice privind proiectarea și dotarea parcărilor noi, a locurilor de oprire și staționare, aferente drumurilor publice, situate în extravilanul localităților
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției Europene a Peisajului, Florența - 20 octombrie 2000;

- Ordinul Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
- Hotărârea Consiliul Superior al Registrului Urbaniștilor din România nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din Romania
- Hotărârea Guvernului nr. 382/2003, pentru aprobarea Normelor Metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- HCL nr. 38/31.03.2021 - Regulament local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului ce intră în competența de aprobare a Consiliului Local al Municipiului Câmpina;

Documentații aprobate anterior elaborării PUZ:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Câmpina, aprobat prin HCL nr. 15 / 2013 – **Valabil**;
- Strategiei de dezvoltare a Municipiul Câmpina 2021-2027
- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă a Municipiul Câmpina 2015-2023

1.3. Domeniu de aplicare

Prevederile cuprinse în prezentul RLU se aplică la proiectarea și realizarea viitoarelor construcții și amenajări ce vor fi amplasate pe terenurile în suprafață totală de 35 ha din zona studiată, parte a Municipiul Câmpina, cuprinsă între intersecția străzilor Eruptiei și Orizontului cu B-dul Nicolae Bălcescu și intersecția străzii Frații Golești cu B-dul Carol I. Pentru acestea sunt enunțate trei tipuri de reglementări:

- **Imperative/obligatorii** – măsuri de respectat în mod obligatoriu atât ca principiu, cât și ca detaliu;
- **Directive** – măsuri la care trebuie respectat principiul dar ale cărei detalii pot diferi ca mod de rezolvare la fazele următoare, putând fi definitive la alte faze de proiectare: P.U.D. (Plan Urbanistic de Detaliu), S.F (Studiu de Fezabilitate) etc.
- **Orientative** – măsuri care au valoare informativă, în general propuse în afara zonei de reglementare, proiectele la fazele următoare putând fi realizate în măsura în care calitatea propunerii va fi cel puțin egală cu a măsurii orientative.

RLU devine act de autoritate al administrației publice locale în momentul în care este aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Câmpina. Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute de lege.

Normele cuprinse în acest RLU sunt obligatorii la faza de autorizare a viitoarelor intervenții ce se doresc a se realiza în zona reglementată.

Modificarea RLU-ului se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ-ului, cu respectarea procedurii de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială.

CAPITOLUL II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Prezenta documentație nu are ca scop modificarea majoră a funcțiunilor reglementate prin PUG Municipiul Câmpina, aceasta doar detailează și corectează acolo unde este cazul.

Limitele zonelor funcționale au fost trasate în primul rând după SIR¹-urile definite prin studiul istoric și în al doilea rând din considerente de omogenitate funcțională, a regimului de înălțime și a densității existente în teren.

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

2.1.1. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Reglementarea urmărește o abordare sustenabilă, în acord cu principiile dezvoltării durabile. Principiul sustenabilității este reprezentat de organizarea spațiilor verzi din cadrul zonei sub formă de sistem verde integrat și interconectat. Pentru a reuși transformarea spațiilor publice organizate individual în spații publice legate în sistem, se pot identifica artere de circulație cu profil generos ce pot fi reconfigurate în coridoare ecologice. Acestea au rolul de a realiza sistemul din zona respectivă, care se poate conecta cu alte sisteme verzi sau alte elemente majore ale cadrului natural de la nivelul localității.

Pentru **spațiul amenajat – „dala urbană”**, delimitat în planșa *“03.02. Reglementări – Circulații carosabile și pietonale, spații publice și spații verzi”*, în suprafață de aproximativ 3,2 ha, este reglementată obligativitatea elaborării proiectului de amenajare peisageră, realizat de specialiști în domeniu.

2.1.2. Zone construite protejate

Zona centrală prezintă 6 monumente istorice înscrise în LMI și 4 situri arheologice, conform tabelelor:

MONUMENTE ÎNSCRISE ÎN LMI			
Nr. crt.	Cod LMI	Denumire	Adresă
1	PH-II-m-B-16390	<u>Beciul casei</u> datat sfârșitul sec. al XVIII-lea	Bd. Carol I nr. 71A, suprapus de blocuri
2	PH-II-m-B-16391	<u>Beciul casei</u> datat 1861	Strada 1 Decembrie 1918, nr. 15, suprapus de blocuri
3	PH-II-m-A-16394	<u>Biserica "Adormirea Maicii Domnului"-de la Han</u> datata 1828 (1833)	Bd. Carol I nr. 133A
4	PH-III-m-B-16872	<u>Monumentul Eroilor din primul război mondial</u> datat 1929	Parcul Trandafirilor
5	PH-IV-m-A-16394.02	<u>Piatră funerară</u> datat 1600	Bd. Carol I nr. 133A în incinta Bisericii "Adormirea Maicii Domnului" de la Han
6	PH-II-m-B-16400	<u>Școala Domnească</u> , azi anexă a Colegiului Național "Nicolae Grigorescu" datata sfârșitul secolului al XVIII-lea	Str. Republicii nr. 25

¹ Subzona istorică de referință (SIR) reprezintă o „zonă din teritoriul administrativ care se definește și delimitează prin studiul istoric zonal în cadrul unei zone istorice de referință și care prezintă caracteristici coerente din punct de vedere urbanistic, arhitectural și istoric care vor fi preluate în modul de dezvoltare viitor al teritoriului la nivelul PUZ+RLU”.

SITURI ARHEOLOGICE ÎNSCRISE ÎN RAN			
Nr. crt.	Cod RAN	Denumire	Adresă
A	131265.07	Beciurile unei foste prăvălii cu locuință de factură sătească de la Câmpina (trei pivnițe secolele XVII-XVIII)	Parcul Trandafirilor
B	131265.04	Hanul și vama medievală de la Câmpina-Odor	Bulevardul Carol I nr. 47-57
C	131265.02	Ansamblul de arhitectură medievală, secolele XVII-XVIII (pivniță, un culoar de acces și scările)	Colegiul Național Nicolae Grigorescu
D	131265.06	Școala domnească de la Câmpina, sfârșitul secolului XVIII-lea	Colegiul Național Nicolae Grigorescu

Până la elaborarea prezentului PUZ zonele de protecție au fost stabilite prin PUG Municipiul Câmpina aprobat prin HCL nr. 15/2013.

Concomitent cu prezentul PUZ s-au elaborat **studiul istoric și studiul arheologic**, prin care s-a urmărit:

- propuneri de rectificare a Listei Monumentelor Istorice și a RAN-ului, întrucât există o serie de erori și inadvertențe în ceea ce privește localizarea monumentelor;
- stabilirea zonelor de protecție pe limite cadastrale;
- propunerea de clasare ca monumente istorice a unor construcții valoroase;
- stabilirea zonelor care la momentul obținerii de autorizații vor avea nevoie de Aviz DJC / Supraveghere arheologică;
- tipuri de intervenții asupra spațiului urban amenajat și asupra fondului construit.

Din analiza fondului construit din cadrul studiului istoric se conturează caracteristicile etapelor istorice care au marcat forma urbană a Municipiului Câmpina. În acest sens au fost identificate și preluate în planșa de U.04.03. *Reglementări - Intervenții asupra fondului construit și Zone Istorice de Referință* construcțiile ce necesită intervenții și principalele acțiuni prioritare pentru îmbunătățirea peisajului urban existent și protejarea valorilor arhitecturale și ambientale din cadrul zonei de studiu:

- Pentru construcții monument - Lucrări de conservare, protecție, punere în valoare;
- Pentru construcții cu valoare ambientală - Lucrări de conservare, protecție, punere în valoare;
- Pentru construcții cu valoare arhitecturală - Lucrări de conservare, protecție, punere în valoare;
- Pentru construcții propuse spre clasare ca monumente istorice - Lucrări de conservare, protecție, punere în valoare;
- Pentru construcții care definesc spații publice urbane de importanță municipală existente sau propuse – Lucrări de refacere fațadă și alte intervenții în baza avizului CTATU Câmpina;
- Pentru construcții fără valoare, care degradează imaginea urbană - Lucrări de finalizare / refacere a fațadelor/ demolare;
- Pentru blocuri de locuințe colective - Lucrări de consolidare, de refacere / anvelopare a fațadelor respectând condițiile și paletarul de culori conform RLU / lucrări de demolare a anexelor și adăugirilor / lucrări de refacere a mansardelor;
- Pentru construcții aflate în stare avansată de degradare și construcții cu risc seismic - Lucrări de consolidare/ refacere fațade/ anvelopare fațade;

- Pentru calcane vizibile de pe străzile aflate în zona studiată - Lucrări de tratare specială a fațadelor oarbe - picturi murale - artă urbană conform paletar detaliat în RLU, realizare structuri pentru creare fațade verzi.

Zona istorică de referință (ZIR) reprezintă o „zonă din teritoriul administrativ care se definește și delimitează prin studiul istoric general și care prezintă caracteristici coerente din punct de vedere urbanistic, arhitectural și istoric care vor fi preluate în modul de dezvoltare viitor al teritoriului”.

Subzona istorică de referință (SIR) reprezintă o „zonă din teritoriul administrativ care se definește și delimitează prin studiul istoric zonal în cadrul unei zone istorice de referință și care prezintă caracteristici coerente din punct de vedere urbanistic, arhitectural și istoric care vor fi preluate în modul de dezvoltare viitor al teritoriului la nivelul PUZ+RLU”.

Fondul construit al unei SIR / ZIR primește restricții și permisivități de intervenție astfel încât valorile identificate în cadrul acestei zone să fie conservate sau/și restaurate. Aceste restricții și permisivități sunt preluate de UTR-uri în cadrul documentației de urbanism elaborate.

Unele SIR sau ZIR din prisma valorilor lor de patrimoniu se constituie în zone construite protejate pentru care, conform legislației în vigoare este obligatoriu obținerea unui aviz al Direcției de Cultură locale.

ZIR.1. Ansamblul urban dispărut al târgului Câmpinei. sec. XVII - început. sec. XX;

ZIR. 2. Ansamblul Colegiului Național Nicolae Grigorescu și Bis. Sf. Treime;

ZIR. 3. Vila D. Ștefănescu – „Casa cu ceas”;

ZIR. 4. Ansamblul Vila dr. Gheorghiu – „Casa cu lei” și Colegiul Forestier;

ZIR. 5. Ansamblul Biserica Adormirea Maicii Domnului ”de la Han”;

ZIR. 6. Ansamblul Piața centrală:

SIR. 6.1. Ansamblu istoric al vechiului târg;

SIR. 6.2. Ansamblul Piață și locuințele colective cu comerț la parter;

ZIR. 7. Ansamblul Parcul Trandafirilor;

ZIR. 8. Ansamblu locuințe colective dezvoltate în jurul unor spații publice:

SIR. 8.1. Parcul Millia și Mihai I;

SIR. 8.2. Ansamblul Piața Ceasului;

ZIR. 9. Ansamblu dotări urbane:

SIR. 9.1. Spitalul municipal, cinematograful și alte locuințe adiacente;

SIR. 9.2. Hotel Muntenia, Poșta și sediul BCR;

SIR. 9.3. Școala centrală Câmpina;

ZIR.10. Zonă destructurată:

SIR. 10.1. Sinagoga și sediul Poliției Locale;

SIR. 10.2. Benzinărie sud;

ZIR.11. Ansamblu blocuri de locuințe și servicii:

SIR.11.1. Ansamblu blocuri de locuințe și servicii înălțime medie - mare cu învelitoare ceramică;

SIR.11.2. Ansamblu blocuri de locuințe înălțime medie anii 50-60;

SIR.11.3. Ansamblu blocuri de locuințe înălțime medie anii 70-80;

SIR.11.4. Ansamblu blocuri de locuințe înălțime mare anii 70-80;

SIR.11.5. Ansamblu blocuri de locuințe înălțime mare anii 80-90;

ZIR.12. Țesut tradițional locuințe:

ZIR.12.1. Locuințe în zonă construită protejată;

ZIR.12.2. Locuințe în afara zonei construite protejate;

ZIR.12.3. Locuințe cuplate la periferie;

Pentru ZIR-urile / SIR-urile care se învecinează direct cu ZCP² delimitat prin PUG Municipiul Câmpina se propune integrarea lor în ZCP prin (re)facerea documentației de urbanism prin care acestea s-au instituit sau prin realizarea unei documentații de urbanism - PUZ - zonă construită protejată care să studieze, detalieze și să preia valorile de patrimoniu identificate. De asemenea scopul realizării unei asemenea documentații ar fi conferirea unui grad de protecție operativ mai mare pentru unele clădiri și spații existente identificate ca având o valoare de patrimoniu mare.

<i>ZIR</i>	<i>SIR</i>	<i>Denumire</i>	<i>Valoare de patrimoniu</i>	<i>Obținere aviz DJC</i>	<i>Suprav. arheologică</i>	<i>Restricții și permisivități spațiu urban*</i>	<i>Restricții și permisivități spații plantate*</i>	<i>Restricții și permisivități fond construit*</i>
1	-	Ansamblul urban dispărut al târgului Câmpinei.	mare	X	X	-	-	-
2	-	Ansamblul Colegiului Național Nicolae Grigorescu și Bis. Sf. Treime	mare	X	X	In, Cn, Rp, Rs Rb, As	In, Cn, Rp, Rs Rb, As	In, Cn, Rp, Rs Rb
3	-	Vila D. Ștefănescu - "Casa cu ceas"	mare	X		In, Cn, Rp, Rs, Rb, Rm	In, Cn, Rp, Rs, Rb, Rm	In, Cn, Rp, Rs, Rb
4	-	Ansamblul Vila dr. Gheorghiu - "Casa cu lei" și Colegiul Forestier	mare	X		In, Cn, Rp, Rs, Rb, Rm	In, Cn, Rp, Rs, Rb, Rm	In, Cn, Rp, Rs, Rb
5	-	Ansamblul Biserica Adormirea Maicii Domnului "de la Han"	mare	X	X	In, Cn, Rp, Rs, Rb, Rm	In, Cn, Rp, Rs, Rb, Rm	In, Cn, Rp, Rs, Rb

² Zonă Construită Protejată

6	-	Ansamblul Piața centrală	mare	X		In, Cn, Rp, Rs, Rb, Ex, Rm	In, Cn, Rp, Rs, Rb, Ex, Rm	In, Cn, Rp, Rs, Rb, Se, Ex, Rc
	6.1	<i>Ansamblul istoric al vechiului târg</i>	mare	X	X	In, Cn, Rp, Rs, Rb, Ex, Rm	In, Cn, Rp, Rs, Rb, Ex, Rm	In, Cn, Rp, Rs, Rb, Se, Ex, Rc
	6.2	<i>Ansamblul Piață și locuințele colective cu comerț la parter</i>	medie			In, Cn, Rp, Rs, Rb, Ex, Rm	In, Cn, Rp, Rs, Rb, Ex, Rm	In, Cn, Rp, Rs, Rb, Se, Ex, Rc
7	-	Ansamblul Parcul Trandafirilor	mare	X	X	In, Cn, Rb, Rc, Rm	In, Cn, Rb, Rc, Rm	In, Rp, Rb, Rc, As
8		Ansamblu locuințe colective dezvoltate în jurul unor spații publice	medie	X	X	In, Cn, Rb, Rc, Rm	In, Cn, Rb, Rc, Rm	In, Rp, Rb, Ex
	8.1	<i>Parcul Milia și Mihai I</i>	medie	X	X	In, Cn, Rb, Rc, Rm	In, Cn, Rb, Rc, Rm	In, Rp, Rb, Ex
	8.2	<i>Ansamblul Piața Ceasului</i>	medie			In, Cn, Rb, Rc, Rm	In, Cn, Rb, Rc, Rm	In, Rp, Rb, Ex
9	-	Ansamblu dotări urbane	medie			In, Cn, Rb, Rm	In, Cn, Rb, Rm	In, Rp, Rb
	9.1	<i>Spitalul municipal, cinematograful și alte locuințe adiacente.</i>	medie			In, Cn, Rb, Rm	In, Cn, Rb, Rm	In, Rp, Rb
	9.2	<i>Hotel Muntenia, Poșta și sediul BCR</i>	mică			In, Rp, Rb	In, Rpi, Rb	In, Rp, Rb
	9.3	<i>Școala centrală Câmpina</i>	medie			In, Cn, Rb, Rm	In, Cn, Rb, Rm	In, Rp, Rb
10	-	Zonă destructurată	medie	X		As, Ex, Rc, Rm	As, Ex, Rb, Rm	In, Cn, Rs, As, Se, Ex, Rc
	10.1	<i>Sinagoga și sediul Poliției Locale</i>	medie	X		As, Ex, Rc, Rm	As, Ex, Rb, Rm	In, Cn, Rs, As, Se, Ex, Rc

	10.2	<i>benzinărie sud</i>	medie			As, Ex, Rc	As, Ex, Rb	As, Se, Ex, Rc
11	-	Ansamblu blocuri de locuințe și servicii	medie			In, Rp, Rs, Rc, Rm	In, Rp, Rb, Rc, Rm	In, Cn, Rp, Rs, Rb, As, Rc
	11.1	<i>Ansamblu de locuințe și servicii de înălțime medie - mare și cu învelitoare ceramică</i>	medie			In, Rp, Rs, Rc, Rm	In, Rp, Rb, Rc, Rm	In, Cn, Rp, Rs, Rb, As, Rc
	11.2	<i>Ansamblu de locuințe de înălțime medie anii 50-60</i>	mică			In, Rp, Rb, Rc	In, Rp, Rb, Ex, Rc	In, Rp, Rb, Se, Ex, Rc
	11.3	<i>Ansamblu de locuințe de înălțime medie anii 70-80</i>	mică			In, Rb	Rb	In, Cn, Rp, Rb
	11.4	<i>Ansamblu de locuințe de înălțime mare anii 70-80</i>	mică			In, Rb	Rb	In, Cn, Rp, Rb
	11.5	<i>Ansamblu de locuințe de înălțime mare din anii 1980-1990</i>	mică			In, Rb	Rb	In, Cn, Rp, Rb
12	-	Țesut tradițional locuințe	medie	X		In, Cn, Rb, As	In, Cn, Rb, As	In, Rb, Se, Ex, Rc.
	12.1	<i>Locuințe individuale și semicolective în zonă construită protejată</i>	medie	X		Cn, Rb	In, Rb	In, Cn, Rp, Rs, Rb, Se, Ex
	12.2	<i>Locuințe individuale și semicolective în afara zonei construite protejate</i>	mică	X		In, Cn, Rb, As	In, Cn, Rb, As	In, Rb, Se, Ex, Rc.

12.3	Locuințe individuale cuplate de periferie	mică	X		In, Rb	In, Rb	In, Cn, Rp, Rb
------	---	------	---	--	--------	--------	----------------

* Tipurile de restricții și permisivității sunt detaliate în partea scrisă a studiului de fundamentare istoric.

Intervențiile de întreținere (In) sunt în principal lucrări de mică amploare constând în refacerea periodică sau menținerea unor elemente componente ale activului fix corporal în stare de funcționare până la efectuarea intervențiilor de natura investițiilor sau reparațiilor capitale. Având în vedere caracterul de mică amploare al acestor lucrări nu este necesară pentru punerea lor în operă eliberarea unei autorizații de construire.

Intervenții de conservare (Cn), constau dintr-un ansamblu organizat de lucrări care presupun respectarea elementelor tipologice, formale și structurale ale imobilului și conduc la conservarea și punerea în valoare a caracterului său, astfel încât să permită utilizarea adecvată a caracteristicilor sale intrinseci și ale zonei din care aceasta face parte.

Intervenții de reparații (Rp) sunt parte a urmăririi în timp asupra construcțiilor fundamentate pe baza datelor furnizate de activitatea de urmărire a comportării în exploatare a construcțiilor, fiind determinate de uzura sau de degradarea normală, și au drept scop menținerea fondului construit la nivelul necesar al cerințelor și asigurarea funcțiunilor acestuia. Reparații la învelișuri, acoperișuri, învelitori sau terase, trotuare, ziduri de sprijin ori scări de acces, atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate.

Intervențiile de restaurare (Rs) și de îmbunătățire a stării de conservare sunt admise pentru fiecare corp de clădire care deține un grad de protecție mare și se află într-o stare bună sau mediocră de conservare, și constau într-un ansamblu organizat de lucrări care presupun respectarea elementelor tipologice, formale și structurale ale imobilului și conduc la conservarea și punerea în valoare a caracterului său, astfel încât să permită utilizarea adecvată a caracteristicilor sale intrinseci. Mai vizează, atât realizarea amenajărilor necesare satisfacerii condițiilor normale de locuire, cât și consolidarea, punerea în valoare a construcțiilor existente, ameliorarea aspectului lor și restituirea echilibrului alterat prin modificări ca: supraetajări, demolări, străpungeri, blocări de goluri, rupturi sau alterări ale modelelor existente.

Intervenții de reabilitare (Rb) vizează îmbunătățirea structurală și funcțională a fondului construit dar și a spațiului printr-o serie de reparații, intervenții, ajustări, etc.

Intervenții de reamenajare (Rm) vizează modificarea fondului construit și a spațiului prin aducerea într-o formă nouă și îmbunătățită fără a modifica structura sau calitatea acestora.

Intervențiile de supraetajare (Se) a clădirilor vizează suplimentarea suprafeței desfășurate în condițiile legii dar și conform caracterului zonei istorice de referință.

Intervenții de extinderea (Ex) fondului construit existent, inclusiv cu volume vizibile dinspre spațiul public, în limitele permise de reglementările actuale corespunzătoare zonei construite protejate, astfel încât să permită utilizarea adecvată a imobilului și punerea în valoare a caracteristicilor intrinseci ale sale și ale zonei din care face parte.

Intervențiile de asanare (As) presupun o conservare preponderentă și un grad de protecție mediu al fondului construit sunt admise pentru fiecare imobil înscris în această categorie de valori culturale și constau dintr-un ansamblu organizat de lucrări care urmăresc atât protecția, punerea în valoare și conservarea

caracterului pe care acestea îl dețin, cât și dezvoltarea fondului construit în limitele permise de reglementările corespunzătoare ale zonei istorice de referință din care face parte, astfel încât să permită utilizarea adecvată a caracteristicilor intrinseci ale sale și ale zonei, prin una sau mai multe operațiuni.

Intervențiile de restructurarea a fondului construit (Rc) presupune condiționări de conservare generală și un grad de protecție ridicat al valorilor culturale identificate prin studiile preliminare avizate și aprobate în conformitate cu legislația în vigoare, pentru zona învecinată imobilului pentru care se solicită restructurarea fondului construit și care nu deține condiționări proprii de conservare.

Intervențiile de reconstruire urbană (Ru) presupune condiționări de conservare generală și un grad de protecție ridicat al valorilor culturale identificate prin studiile preliminare avizate și aprobate în conformitate cu legislația în vigoare, pentru zona învecinată imobilului sau grupului de imobile care participă la reconstruirea urbană și care deține condiționări proprii de conservare doar în ceea ce privește cercetarea potențialului arheologic.

Pentru clădirile care, prin prezentul studiu, rezultă că nu dețin valori culturale ce impun un grad de protecție deosebit sunt posibile intervențiile de desființare a fondului construit, cu obligativitatea remodelării arhitecturale prin integrarea în caracterul zonei.

Este obligatorie elaborarea studiilor istorice de fundamentare a documentației de specialitate, întocmite în vederea intervențiilor asupra: imobilelor, a părților de imobil sau a grupurilor de imobile încadrate - corespunzător zone istorice de referință din care face parte conform prezentului studiu.

Studiile istorice elaborate pentru fundamentarea documentației de specialitate trebuie să evidențieze explicit toate elementele de valoare culturală referitoare, după caz, la: părți ale unui imobil, un imobil cu sau fără zona sa învecinată, unul sau mai multe imobile și zona învecinată acestora; precum și modalitățile de intervenție permise și interzise - dacă este cazul, inclusiv a modului de dezvoltare a fondului construit sau de restructurare a elementelor de țesut urban în limitele permise de reglementările corespunzătoare ale zonei construite protejate din care face parte, astfel încât să se asigure protecția, punerea în valoare și conservarea valorilor culturale existente, prin concluzii explicite referitoare la valorile de natură: istorică, arhitecturală, tehnico-structurală, plastică, urbanistică și peisajeră rezultate din analiza efectuată și la impactul vizual în raport cu imobilul sau grupul de imobile pentru care este solicitată intervenția.

Lista de mai jos preia imobilele identificate ca având o valoare arhitecturală, istorică și urbană de patrimoniu: vile, clădiri publice dar și religioase care se încadrează în zona reglementată a PUZ și pentru care există informații istorice consistente ce ar facilita procesul de clasare drept monumente istorice. Pentru imobilele din zona de studiu dar în afara zonei reglementate a PUZ au fost identificate o serie de valori de patrimoniu ce urmează a face obiectul unor studii și documentații distincte fie pentru clasarea lor ca monumente istorice (monumente, situri, ansambluri) fie pentru constituirea de noi zone construite protejate.

Nr. crt.	Denumire imobile propuse spre clasare ca monumente istorice	Perioadă	Adresă
1	Vilă	Perioada interbelică	Str. Golești nr. 5
2	Școală primară	Sec. XVIII - XIX	Str. Golești nr. 11
3	Vila Pericle Ioanid	Perioada interbelică	Str. Mărășești nr. 8
4	Vila Codarcea	Perioada interbelică	Str. Mărășești nr. 2

5	Blocul interbelic cu cărămidă	Perioada interbelică	Bd. Carol intersecție cu str. Mărășești - Strada Mărășești nr. 71
6	Vilă	Perioada interbelică	Bd. Carol I nr. 123 (69D)
7	Sinagoga	1905	Str. Dreptății nr. 5
8	Vila Nicolae Boeru – arh. Horia Creangă	1937	Str. 1 Decembrie 1918 nr. 7
9	Vilă	Perioada interbelică	Str. 1 Decembrie 1918 nr. 1
10	Vila Dumitru Ștefănescu - "Casa cu ceas" - arh. Toma T. Socolescu	1916-1930	Bd. Carol I nr. 74
11	Vilă	Perioada interbelică	Str. Henri Coandă nr. 3
12	Vilă	Perioada interbelică	Str. Henri Coandă nr. 11
13	Ansamblul Colegiului Național Nicolae Grigorescu și Bis. Sf. Treime - Colegiul Național Nicolae Grigorescu – corpul principal – arh. Toma T. Socolescu	1926	Calea Doftanei nr. 4
14	Ansamblul Colegiului Național Nicolae Grigorescu și Bis. Sf. Treime - Biserica Sf. Treime „de la Piață” + Turn clopotniță+corp anexă	Biserică – 1770-1810 Turn clopotniță+corp anexă - 1847	Str. Mihai Eminescu și Str. Republicii
15	Vila Dr. Gheorghiu - "Casa cu lei" – arh. Toma T. Socolescu	1933	Aleea Rozelor nr. 2
16	Vila Vlădescu	Perioada interbelică	Bd. Carol I nr. 27
17	Casa de Economii „Steaua Română” – arh. N. Finteșteanu	1937	Bd. Nicolae Bălcescu

Se propun următoarele tipuri de intervenții prioritare pentru regenerarea zonei reglementate:

Construcții	Intervenții prioritare
Construcții monument	Lucrări de conservare, protecție, punere în valoare
Construcții cu valoare ambientală	Lucrări de conservare, protecție, punere în valoare
Construcții cu valoare arhitecturală	Lucrări de conservare, protecție, punere în valoare
Construcții fără valoare, care degradează imaginea urbană	Lucrări de finalizare / refacere a fațadelor/ demolare
Blocuri de locuințe colective	Lucrări de consolidare, de refacere / anvelopare a fațadelor respectând condițiile și paletarul de culori conform RLU / lucrări de demolare a anexelor și adăugirilor / lucrări de refacere a mansardelor
Construcții aflate în stare avansată de degradare și construcții cu risc seismic	Lucrări de consolidare/ refacere fațade/ anvelopare fațade

Autorizarea construirii pentru imobilele monument istoric și pentru imobilele identificate ca valori de patrimoniu local neclasat:

- Orice lucrare de construire asupra unui imobil monument istoric se va face cu avizul D.J.C. Prahova - C.Z.M.I. nr. 1 (dacă monumentul istoric este încadrat în grupa valorică B), respectiv M.C.I.N. (Ministerul Culturii și Identității Naționale) – C.N.M.I. (dacă monumentul istoric este încadrat în grupa valorică A, cu punctul de vedere al C.Z.M.I. nr. 1).
- Orice lucrare de construire asupra unui imobil situat în zona de protecție a unui monument istoric se va face cu avizul D.J.C. Prahova - C.Z.M.I. nr. 1 (dacă monumentul istoric este încadrat în grupa valorică B), respectiv M.C.I.N. (Ministerul Culturii și Identității Naționale) – C.N.M.I. (dacă monumentul istoric este încadrat în grupa valorică A, cu punctul de vedere al C.Z.M.I. nr. 1).
- Desființarea, distrugerea parțială sau totală, profanarea, precum și degradarea monumentelor istorice sunt interzise.
- Orice lucrare de construire asupra unei construcții situate în interiorul Zonelor Construite Protejate se va face cu avizul D.J.C. Prahova.
- Autorizarea construirii pentru imobilele identificate ca valori de patrimoniu local neclasat (construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită identificate prin studiul istoric aferent prezentului PUZ) este posibilă în condițiile respectării recomandărilor Studiului Istoric și ale prezentului RLU.

2.1.3. Amenajări cu caracter militar și special

- În temeiul art. 38 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, al art. 30, al art. 33 și al art. 38 lit. d) din Legea nr. 73/1995 privind pregătirea economiei naționale și a teritoriului pentru apărare, precum și al art. 34 din Legea apărării naționale a României nr. 45/1994 construcțiile civile propuse a se amplasa la o distanță mai mică de 2400 m de limita obiectivelor speciale situate în extravilan (MAPN, MAI și SRI), necesita avizul favorabil al acestor instituții.

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

2.2.1. Expunerea la riscuri naturale

- Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale este interzisă. Excepție fac lucrările hidrotehnice pentru atenuarea și devierea viiturilor, stații hidrometeorologice și seismice, sisteme de irigații și desecări, lucrări de combaterea eroziunii de adâncime, lucrări de stabilizare a pantelor și alte lucrări pentru reducerea riscurilor naturale.
- Conform studiului geotehnice aferent PUZ, din punct morfologic, terenul investigat se prezintă a plan și stabil, fără potențial de risc cu privire la fenomenele de inundabilitate.
- Pentru autorizarea executării construcțiilor se vor realiza studii geotehnice, faza DTAC.

2.2.2. Expunerea la riscuri tehnologice

- Riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

2.2.3. Zonele de protecție și siguranță

- Zonele de siguranță și protecție și alte servituți impuse vecinătăților sunt stabilite prin reglementări legale (legi, hotărâri de guvern, ordine de ministru sau ale agențiilor de reglementare).
- În vecinătatea obiectivelor care impun zone de protecție și siguranță este obligatorie obținerea avizelor autorităților publice desemnate sau al administratorilor rețelelor, după caz, potrivit prevederilor legale.
- Amplasarea de lucrări în zona obiectelor rețelelor tehnico-edilitare necesită avizul administratorului rețelei.

2.2.4. Zonele de protecție sanitară

- Zonele de protecție sanitară se stabilesc potrivit Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobate cu OMS 119/2014
- Zonele de protecție sanitară se instituie pentru teritoriile protejate. În sensul OMS 119/2014 teritoriu protejat este teritoriu în care nu este permisă depășirea concentrațiilor maxime admise pentru poluanții fizici, chimici și biologici din factorii de mediu; **acesta include zone de locuit, parcuri, rezervații naturale, zone de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituții social-culturale, de învățământ și medicale;**

2.2.5. Protecția căilor de comunicație rutieră

- Documentațiile tehnice privind proiectarea construcției, modernizarea și reabilitarea străzilor din localitățile urbane se avizează de către administratorul acestora.
- Îmbunătățirea elementelor geometrice ale străzii se poate efectua, potrivit dispozițiilor legale, prin corectări sau retrageri de garduri, fără demolări de clădiri, asigurându-se lățimea minimă de trotuar.

2.2.6. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

- Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind UTR-urile cuprinse în prezentul regulament.
- Funcțiunile propuse nu generează conflicte cu cele învecinate, prin urmare, compatibilitatea dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei este asigurată.
- În cazul alăturării unor funcțiuni parțial compatibile/incompatibile se va prevedea o zonă de protecție. Mărimea zonei de protecție depinde de reglementări tehnice specifice (de exemplu zone de protecție sanitară, distanțe de protecție la incendiu, perdele verzi de protecție etc) sau de criterii ce țin de imaginea urbană.
- Funcțiunile și amenajările propuse nu generează conflicte cu cele învecinate, prin urmare, compatibilitatea este asigurată. Principalele obiective ale prezentei documentații sunt:
 - o regenerarea urbană a unor zone de locuințe colective;
 - o mobilitate urbană;
 - o reconfigurarea și dotarea spațiului pietonal din zona centrală a Municipiului Câmpina prin realizarea unui pasaj subteran pentru traficul auto.

2.2.7. Terenurile destinate prin documentații de urbanism realizării drumurilor publice și utilităților

- În cazul drumurilor publice terenurile necesare înființării/lărgirii acestora vor trece în domeniul public al orașului, în condițiile legii, anterior echipării edilitare și modernizării străzilor.

- La momentul autorizării de lucrări de construire, în zonele unde sunt propuse supralărgiri ale profilelor stradale existente care afectează fondul construit, aliniamentul propus se aplică doar în cazul lucrărilor de construire / demolare și construire de imobile noi, nu și în cazul intervențiilor pe construcții existente și păstrate.

Asigurarea echipării edilitare³

- Viitoarele construcții și amenajări vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare din zonă, prin grija investitorilor (publici sau privați).

Procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare a terenului

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicatorilor maximi POT și CUT stabiliți prin prezenta documentație de urbanism.
- Procentul de ocupare a terenului⁴ (POT) reprezintă 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.
- Coeficientul de utilizare a terenului⁵ (CUT) reprezintă 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, scăările exterioare, trotuarele de protecție.
- Valorile menționate în prezenta documentație de urbanism sunt maxime.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale:

- Amplasarea executării viitoarelor construcții se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor din RGU și în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:
 - asigurarea însoririi;
 - asigurarea iluminatului natural⁶;
 - asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic⁷);

³Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriu funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, cu respectarea protecției mediului ambiant

⁴ Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare

⁵ Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare

⁶ Iluminatul natural este asigurat de lumina difuză ce provine de la bolta cerească (independent de latitudine, anotimp sau amplasarea clădirii față de punctele cardinale), precum și de radiațiile solare directe (RGU, Art. 17).

⁷ Confortul psihologic se realizează prin vizibilitatea unei părți a bolții cerești, neafectată de obstacole, ale căror efecte de obturare a vizibilității pot fi determinate prin calcule geometrice (RGU, Art. 17).

- Prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural (prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale) se asigură igiena și confortul urban.
- Conform Ordinului MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea RLU", Art. 17, Alin. 3.10: "Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcută astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) să se asigure o durată minimă de însorire de minimum 1 1/2h la solstițiul de iarnă".
- Asigurarea duratei de însorire, dependentă de soluțiile urbanistice se face prin orientarea, distanțarea și dimensionarea construcțiilor.
- Recomandări de orientare față de punctele cardinale:
 - pentru construcțiile de locuințe se recomandă evitarea orientării spre Nord a dormitoarelor;
 - pentru construcțiile comerciale se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și birouri;
 - se recomandă orientarea spre Nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare;
 - construcțiile de cultură vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate spre Nord, Nord-Est, Nord-Vest.

2.3.2. Amplasarea față de aliniament:

- În sensul prezentului regulament, aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul public și proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice.
- În cazul blocurilor de locuințe colective specifice regimului politic anterior retragerile se vor defini față de limita zonei funcționale din care fac parte.
- Amplasarea clădirilor față de aliniament este detaliată în prezentul RLU pentru fiecare zonă funcțională în parte.
- Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent.
- Orice derogare de la prevederile RLU privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările.
- Regula stabilirii înălțimii maxime a construcției în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus derivă din necesitatea respectării normelor de igienă și a celor de securitate a construcțiilor.

2.3.3. Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei

- Zona maximă edificabilă vizează următoarele obiective:
 - construcții nou propuse – aferente zonei pietonale sau în zona pieței agroalimentare;
 - restructurarea țesutului existent acolo unde este necesar;
 - înnoirea fondului construit nevaloros.
- Retragerile propuse sunt în conformitate cu RGU, Codul Civil (servitutea de vedere), normele de protecție contra incendiilor, condițiile de însorire, circulația din interiorul incintei, necesitatea separațiilor funcționale, reglementări de protecție sanitară și alte reglementări de protecție a mediului, necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente sau alte exigențe urbanistice.

- Pentru reglementarea distanțelor obligatorii față de limitele terenului s-au luat în considerare următoarele principii:
 - respectarea specificului zonei funcționale din care imobilul face parte;
 - respectarea normelor de însoțire;
 - asigurarea confortului urban;
 - oferirea unui potențial echivalent de dezvoltare pentru vecini;
 - respectarea distanțelor de siguranță la foc prevăzute în legislația în vigoare.

2.3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă

- Distanțele dintre clădirile alăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, să fie suficiente pentru a asigura iluminarea naturală, salubritatea și securitate în caz de seism, etc.

2.4. Reguli cu privire la accesuri obligatorii

- Pentru reglementarea circulațiilor și accesurilor se va ține cont de Avizul Comisiei Tehnice de Circulație. În cazul investițiilor mari, cu impact asupra traficului sau în cazul investițiilor de interes pentru oraș, la următoarea fază de proiectare (D.T.A.C.), după aprobarea documentației P.U.Z, se va reveni pentru Avizul Comisiei Tehnice de Circulație.

2.4.1. Accesuri carosabile

- Autorizarea executării viitoarelor construcții este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice⁸, direct, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Asigurarea accesurilor carosabile pentru viitoarele imobile la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestuia.
- Accesurile carosabile trebuie păstrate libere în permanență, fără a fi obstrucționate de amplasarea de semnalizări, împrejmuiri, mobilier urban, etc.
- Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu și pentru locuințele semi colective se vor asigura:
 - acces carosabil pentru locatari;
 - acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de
- Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:
 - acces carosabil pentru locatari;
 - acces pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
 - acces la parcaje și garaje.

⁸ Accesul la drumurile publice reprezintă accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă (conform RGU, Art. 25)

2.4.2. Accesuri pietonale

- Autorizarea executării viitoarelor construcții este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale⁹. Acestea vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică, conform RGU. Pot exista derogări de la aceste prevederi cu obținerea avizelor organelor administrației publice competente.
- Proprietatea asupra rețelilor tehnico - edilitare este stabilită ca fiind publică a statului, dacă legea nu dispune altfel, conform RGU.
- Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică vor respecta legislația în vigoare.
- Branșarea viitoarelor clădiri și amenajări la rețelele publice se va realiza în condițiile avizelor de principiu pentru branșament și racord, care se vor obține la faza de autorizatie de construire.
- Reglementarea definitivă a utilităților în concordanță cu intervențiile propuse prin prezentul proiect, prin relocarea și devierea rețelilor existente, se vor face la faza SF + DTAC + PTh + DE cu obținerea acordurilor și autorizațiilor stabilite prin studiile de specialitate elaborate în conformitate cu legislația în vigoare, pe fiecare palier în parte. Se vor respecta condițiile impuse prin avizele obținute în cadrul prezentei documentații cât și din cele obținute la fazele următoare.
- Se vor respecta cerințele legislației în vigoare cu privire la intervenția pe traseele conductelor de utilități care fac obiectul investițiilor executate în cadrul unor proiecte cu finanțare din Fonduri Europene - din punct de vedere al tipului de lucrări permise, procedurilor de formalizare a acestora, perioadei în care este autorizată execuția unor modificări la nivelul componentelor, etc. Conform prevederilor legale în vigoare, autoritățile locale au obligația de a corela graficul de execuție a lucrărilor propuse cu graficul de execuție al rețelilor, iar acolo unde este cazul, de a dispune sistarea lucrărilor până la realizarea rețelilor (pentru a respecta principiul utilizării eficiente a fondurilor publice).
- Pentru faza de Autorizație de Construire se vor respecta prevederile art. 13 al HG nr. 525/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

- Pentru terenuri destinate locuințelor individuale:
 - o deschidere la stradă:
 - minim 8 m pentru înșiruite;
 - minim 12 m pentru izolate sau cuplate.
 - o suprafața minimă a parcelei:
 - min. 150 mp pentru înșiruite;
 - min. 200 mp pentru izolate sau cuplate.
- **Pentru terenuri destinate instituțiilor, serviciilor publice și întreprinderilor**
 - deschidere la stradă - minim 12 m;

⁹ Accesurile pietonale reprezintă căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public și pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice altă cale de acces public pe terenurile proprietate privată (conform RGU, Art. 26).

- suprafața minimă a parcelei - minim 600 mp pentru construcțiile izolate și cuplate.
- **Pentru terenuri destinate pensiunilor turistice și agroturistice** - în vederea evitării supraaglomerării și a fragmentării excesive a peisajului natural numai cu P.U.D./P.U.Z. depinde de cerințe)
 - deschiderea la stradă va fi min. 12 m;
 - suprafața minimă a parcelei va fi de 1000 mp.
- **Pentru terenuri destinate activităților productive industriale și de depozitare**
 - deschiderea la stradă va fi min. 12 m;
 - suprafața minimă a parcelei va fi de 800 mp.
- **Pentru terenurile din zonele cu parcelări existente**, pentru lucrările de extindere, supraetajare, modernizare, consolidare și alte intervenții pe construcții existente, se pot păstra dimensiunile și formele actuale ale terenurilor.

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi, spații publice amenajate și împrejurimi și parcaje

2.7.1. Spații verzi

- Documentația PUZ urmărește o abordare sustenabilă, în acord cu principiile dezvoltării durabile. Principiul sustenabilității este reprezentat de organizarea spațiilor verzi din cadrul zonei sub formă de sistem verde integrat și interconectat. Pentru a reuși transformarea spațiilor publice organizate individual în spații publice legate în sistem, se pot identifica artere de circulație cu profil generos ce pot fi reconfigurate în coridoare ecologice. Acestea au rolul de a realiza sistemul din zona respectivă, care se poate conecta cu alte sisteme verzi sau alte elemente majore ale cadrului natural de la nivelul localității.
- Pentru spațiul amenajat, delimitat în planșa "03.02. Reglementări – Circulații carosabile și pietonale, spații publice și spații verzi", în suprafață de aproximativ 3,2 ha, este reglementată obligativitatea elaborării proiectului de amenajării peisagere, realizat de specialiști în domeniu.
- Pentru spațiile publice se propun următoarele tipuri de intervenții conform planșei:
 - Spații publice existente care necesită intervenții de vitalizare (reparații alei, replantări / toaletări arbori, schimbare / restaurare mobilier urban, etc.);
 - Spații publice preponderent minerale amenajate ca promenadă pentru alimentație publică și comerț;
 - Spații publice preponderent minerale cu rol de piață publică, spațiu multifuncțional și spații pentru evenimente (târguri, piețe volante);
 - Spații preponderent vegetale - scuaruri verzi cu rol multifuncțional;
 - Spații verzi de protecție (funcțiuni ce necesită protecție - ex. spital, școli) și cu rol decorativ / ornamental;
 - Spații comune existente, aferente locuințelor colective, care necesită intervenții de reorganizare și amenajare, unde se recomandă creșterea suprafeței vegetale;
- De asemenea se propune o ierarhizare a tipurilor de spații publice, acestea fiind gândite specializat în funcție de tipul de activități pe care îl găzduiesc și de actorii urbani cărora li se adresează:
 - Spații preponderent vegetale dedicate seniorilor;
 - Spații echilibrate mineral - vegetal dedicate locurilor de joacă pentru copii;
 - Spații dedicate animalelor de companie;
 - Spații dedicate expozițiilor în aer liber;
 - Spații dedicate grădinăritului - grădini urbane;
 - Spații dedicate sportului cu acces nelimitat;

- Pe partea de elemente de vegetație se propun:
 - Menținere și toaletare arbori existenți valoroși;
 - Plantare vegetație de talie medie sau mare adiacentă circulațiilor carosabile - pentru completarea sau realizarea aliniamentelor vegetale în formă continuă și discontinuă;
 - Menținere, toaletare și accentuare arbori existenți de talie mare valoroși prin siluetă / gabarit;
 - Menținere, toaletare și accentuare arbori existenți valoroși de talie mare prin colorit;
 - Menținere, toaletare și accentuare arbori existenți valoroși de talie mare prin înălțime.
- Spațiile private sau publice cu acces limitat pentru care se propun intervenții și amenajări sunt:
 - Curți private sau publice cu acces limitat cu obligativitate de realizare a spațiilor verzi / plantate în procent minim de 20%;
 - Terenuri private adiacente funcțiunilor legate de educație, sănătate, culte, etc. unde sunt recomandate amenajări peisagistice în conformitate cu programul funcțional (în cazul schimbării funcțiunii se va respecta principiul curților private - minim 20% spații verzi);
 - Spații private sau publice cu acces limitat ce vor respecta principiul de amenajare al spațiilor publice din vecinătate (posibilitate extindere activitate din spațiul public cu acordul proprietarului parcelei private);

2.7.2. Împrejmuiri

- Pentru terenurile private se pot realiza împrejmuiri amplasate pe limitele laterale și posterioară, din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății. Modalitatea de realizare a împrejmuirilor în vederea protecției private pentru evitarea intruziunilor, precum și relațiile de vecinătate, sunt reglementate în prezentul regulament de urbanism, pentru fiecare zonă funcțională în parte.
- Pentru obiectivele de utilitate publică se pot realiza împrejmuiri amplasate pe limitele laterale și posterioară, din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății, doar în cazul în care acestea au un argument justificat (școli, grădinițe etc). Modalitatea de realizare a împrejmuirilor în vederea protecției private pentru evitarea intruziunilor, precum și relațiile de vecinătate, sunt reglementate în prezentul regulament de urbanism.
- Se recomandă, pe cât posibil, deschiderea spațiilor amenajate aferente instituțiilor publice către public și eliminarea împrejmuirilor dinspre aliniament pentru conectarea directă a acestora cu restul spațiilor publice din oraș.
- Se va respecta paletarul propus prin prezenta documentație pentru împrejmuiri

2.7.3. Parcaje

- Autorizarea executării construcțiilor se va realiza doar cu asigurarea numărului de locuri de parcare necesar conform RLU PUG Municipiul Câmpina.
 - Pentru locuințe individuale, semi colective și colective se va asigura 1 loc de parcare pentru fiecare 80 mp suprafață locuibilă în interiorul parcelei;
 - Pentru servicii și comerț în suprafața de maxim 250 mp - suprafața de vânzare / birouri - se va asigura 1 loc de parcare pentru 60 mp din suprafața de vânzare/birouri a unității respective;
 - Pentru comerț de tip supermarket / hipermarket se va asigura 1 loc de parcare pentru fiecare 20 mp din suprafața de vânzare a unității comerciale;

- Pentru restul funcțiunilor se va respecta RGU aprobat prin HG5 525/1996;
- În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150 metri de obiectivul deservit;
- Având în vedere dimensiunea orașului, pentru o mai bună calitate a vieții și pentru ameliorarea imaginii urbane, PUZ-ul recomandă măsuri pentru prioritizarea circulației pietonale în detrimentul celei cu autovehiculul privat care au ca scop:
 - Eliminarea unei părți cât mai mari din parcarile amenajate de-a lungul străzilor;
 - Eliminarea parcarilor spontane, care afectează atât circulația carosabilă cât și pe cea pietonală;
 - Decongestionarea traficului, etc.
- Măsuri pentru :
 - Smart-parking;
 - Clădiri de parcare;
 - Parcări subterane;
 - Reorganizare spații adiacente blocurilor de locuințe colective pentru eficientizarea numărului locurilor de parcare și prioritizarea circulației pietonale;
 - Parcări cu plată pe domeniul public care să descurajeze deplasările cu autovehiculul individual;
 - Asigurarea locurilor de parcare aferente locuințelor individuale, exclusiv în interiorul parcelei;
 - Interzicerea parcarilor pe trotuare sau spații verzi;
 - Crearea de piste de biciclete și amenajarea se spații pentru parcare bicicletelor;
 - Amenajarea de spații pentru închiriere;
 - Modernizarea infrastructurii de transport în comun.

CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Prezenta documentație nu are ca scop modificarea majoră a funcțiunilor reglementate prin PUG Municipiul Câmpina, aceasta doar detaliază și corectează acolo unde este cazul.

Au fost reglementate următoarele zone și subzone funcționale:

Zona L – Zona de locuințe

L1 - Subzonă pentru locuințe – regim mic de înălțime – Subzona locuințelor individuale și colective cu P – P+2E niveluri situate în interiorul zonei protejate cu valoare arhitectural – urbanistică;

L2 - Subzonă pentru locuințe – regim mic de înălțime – Subzona locuințelor individuale și colective cu regim de construire continuu și discontinuu cu înălțime maxim P – P+2E niveluri;

L3a - Subzonă pentru locuințe colective - Subzona locuințelor colective cu regim de construire continuu și discontinuu și înălțime de maxim P+Mz+4 niveluri;

L3b - Zonă pentru locuințe colective) - Subzona locuințelor colective cu regim de construire continuu și discontinuu și înălțime de maxim P+11 niveluri;

L3c - Zonă pentru locuințe colective - Subzona locuințelor colective cu regim de construire continuu și discontinuu și înălțime de P+Mz+4E - P+11E niveluri;

L4 - Subzonă pentru locuințe colective - Subzona locuințelor colective cu regim de construire continuu și discontinuu și înălțime de maxim P+Mz+4 niveluri, în interiorul zonei protejate;

Zona IS – Zonă pentru instituții publice și servicii

IS1 - Subzonă instituții publice și servicii - subzonă pentru instituții și servicii de interes general cu regim de construire continuu și discontinuu situate în zona protejată sau reprezintă monumente;

IS2a - Subzonă instituții publice și servicii - subzona pentru instituții și servicii de interes general cu regim de construire continuu și discontinuu;

IS2b - Subzonă instituții publice și servicii - subzona pentru servicii de interes general cu regim de construire continuu și discontinuu – piața agroalimentară.

Zona C – Zonă centrală, aferentă dalei pietonale propuse

Deși **zona centrală** reglementată are un caracter mixt în integralitatea ei, necesitatea unei reglementări coerente și exacte în ceea ce privește indicatorii urbanistici (POT și CUT) a dus la împărțirea acesteia în subzone funcționale.

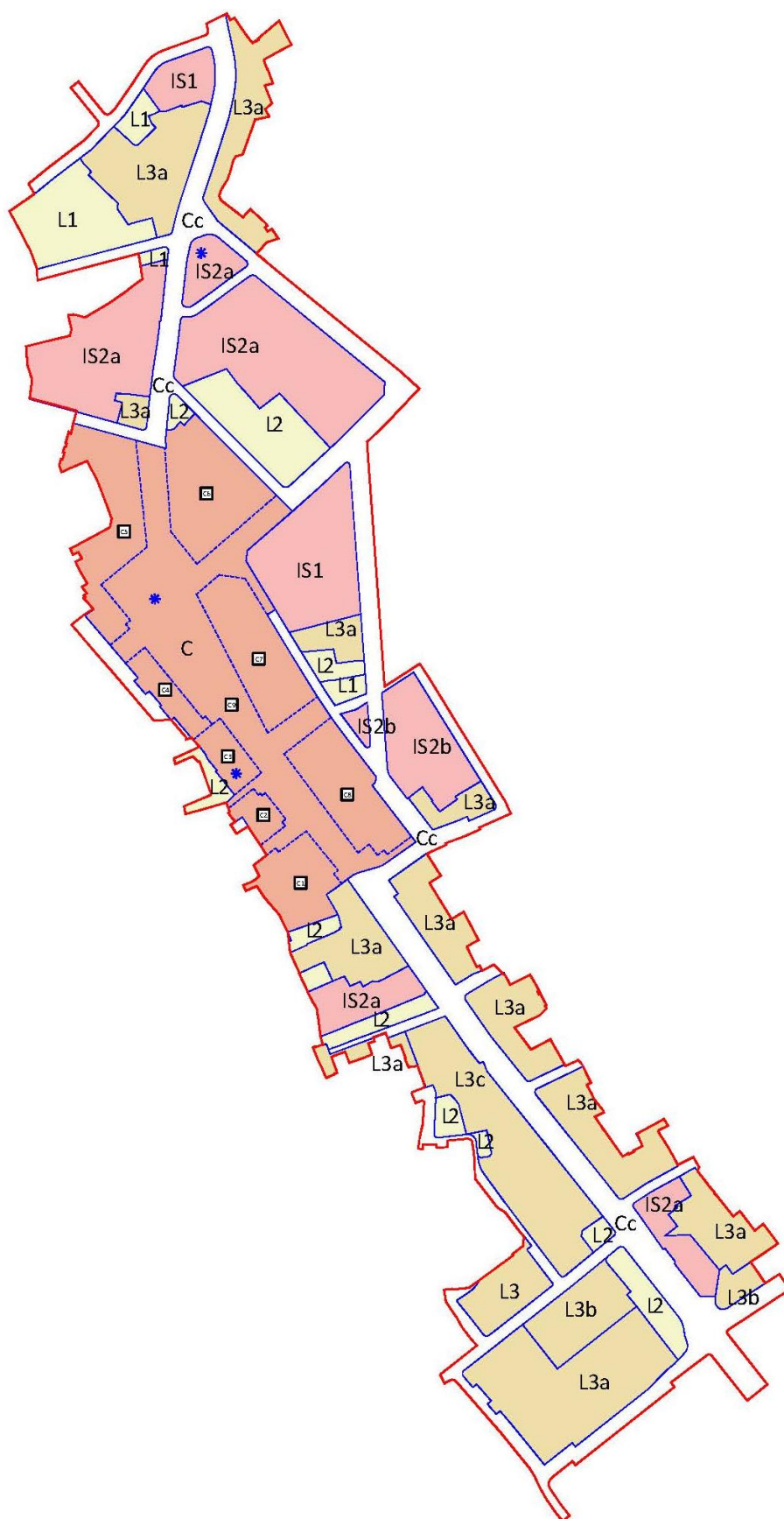
C1, C2, C3 - Subzone centrale aferente dalei pietonale propuse, caracterizată prin mixitate funcțională cu regim de construire discontinuu (Hotel Muntenia, Fosta Poștă respectiv Fosta bancă Comercială)

C4, C5, C6, C7, C8 - Subzone centrale aferente dalei pietonale propuse, caracterizată prin mixitate funcțională în care preponderentă este locuirea colectivă cu partere comerciale, cu regim de construire continuu

C9 - Subzona centrală – dală pietonală propusă, caracterizată diversitate a amenajărilor spațiilor publice și mixitate funcțională, cu regim de construire discontinuu

Zona CC – Zona căilor de comunicație

Zona este caracterizată printr-o diversitate a modalităților de transport, circulația pietonală, velo și transportul public fiind prioritare în detrimentul celei cu autovehiculul privat



Schemă zone funcționale reglementate

Bilanț teritorial propus:

BILANȚ GENERAL SITUAȚIA REGLEMENTATĂ

Zone / subzone funcționale	Suprafață / mp	Procent	Din care suprafață minimă de spații verzi	Procent din subzona funcțională
C - Zona centrală aferentă dalei urbane pietonale propusă*	80.037,00	22,51%	17.612,04	22.00%
L1 - Zonă pentru locuințe - regim mic de înălțime - Subzona locuințelor individuale și colective mici cu P - P+2 niveluri situate în interiorul zonei protejate cu valoare arhitectural - urbanistică	11.494,36	3,23%	2.298,87	20.00%
L2 - Zonă pentru locuințe - regim mic de înălțime - Subzona locuințelor individuale cu regim de construire continuu și discontinuu cu înălțime maxim P+2 niveluri	19.765,00	5,56%	3.953,00	20.00%
L3a - Zonă pentru locuințe colective - Subzona locuințelor colective cu regim de construire continuu și discontinuu și înălțime de maxim P+Mz+4 niveluri	63.454,71	17,84%	3.172,73	5.00%
L3b - Zonă pentru locuințe colective) - Subzona locuințelor colective cu regim de construire continuu și discontinuu și înălțime de maxim P+11 niveluri	7.626,00	2,14%	381,3	5,00%
L3c - Zonă pentru locuințe colective - Subzona locuințelor colective cu regim de construire continuu și discontinuu și înălțime de P+Mz+4E - P+11E	16.728,00	4,70%	836,4	5,00%
L4 - Zonă pentru locuințe colective - Subzona locuințelor colective cu regim de construire continuu și discontinuu și înălțime de P+4 situate în interiorul zonei protejate cu valoare arhitectural urbanistică	9.701,00	2,73%	485,05	5,00%
IS1 - Zonă instituții publice și servicii - subzonă pentru instituții și servicii de interes general cu regim de construire continuu și discontinuu situație în zona protejată sau reprezintă monumente	20.091,52	5,65%	4.018,304	20,00%
IS2a - Zonă instituții publice și servicii - subzona pentru instituții și servicii de interes general cu regim de construire continuu și discontinuu	43.150,00	12,13%	8.630,00	20,00%
IS2b - Zonă instituții publice și servicii - subzona pentru servicii de interes general cu regim de construire continuu și discontinuu	8.816,00	2,48%	8.81,06	10,00%
CC - Zona căi de comunicație - subzona căilor de comunicație rutieră	74.755,41	21,02%	0	0,00%
TOTAL	355.619,00	100,00%	42.269,30	11,89%
Subzone funcționale ale zonei C	Suprafață / mp	Procent	Din care suprafață minimă de spații verzi	Procent din subzona funcțională
C1 - Zona - Hotel Muntenia	5.767,00	7,21%	1.153,40	20,00%
C2 - Zona Fostei Poște	2.556,00	3,19%	255,60	10,00%
C3 - Zona fostei bănci comerciale	2.502,00	3,13%	500,40	20,00%
C4 - Zona locuințe colective - parcul Millia	2.665,00	3,33%	53,30	2,00%
C5 - Zona blocurilor de locuințe colective	9.721,00	12,48%	194,42	2,00%
C6 - Zona blocurilor de locuințe colective	9.991,00	12,48%	199,82	2,00%
C7 - Zona blocurilor de locuințe colective	8.893,00	11,11%	177,86	2,00%
C8 - Zona blocurilor de locuințe colective	8.112,00	10,14%	162,24	2,00%
C9 - Zona dalei pietonale peste pasajul subteran	29.830,00	37,27%	14915,00	50,00%
C - Zona centrală aferentă dalei urbane pietonale propusă	80.037,00	100.00%	17.612,04	22,00%

CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

4.1. **L1** – Subzona locuințelor individuale și colective mici cu Ds+P+1E+M/Er – P+2E+M niveluri situate în

interiorul zonei protejate cu valoare arhitectural - urbanistică.**4.1.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Subzona L1 este reglementată pe o suprafață de aproximativ 11.494 mp din suprafața totală a PUZ (aproximativ x% din PUZ), aceasta suprapunându-se cu o parte din zona protejată cu valori istorice și arhitecturale delimitată conform PUG Municipiul Câmpina și caracterizându-se printr-un teritoriu compact și omogen de locuințe individuale, unde sunt permise și alte utilizări funcționale, cum ar fi dotările și echipamentele cu acces public de mici dimensiuni.

Studiu istoric care a stat la baza prezentei documentații propune pentru unele zone care se învecinează direct cu ZCP delimitat prin PUG Municipiul Câmpina, și care nu se află în zona de reglementare a prezentei documentații, integrarea lor în ZCP prin (re)facerea documentației de urbanism prin care acestea s-au instituit sau prin realizarea unei documentații de urbanism - PUZ - zonă construită protejată care să studieze, detalieze și să preia valorile de patrimoniu identificate. De asemenea scopul realizării unei asemenea documentații ar fi conferirea unui grad de protecție operativ mai mare pentru unele clădiri și spații existente identificate ca având o valoare de patrimoniu mare.

Pentru teritoriul aflat atât în ZCP conform PUG Municipiul Câmpina, cât și în zona de reglementare a prezentului PUZ, au fost trasate reglementări specifice care pot fi considerate direcții și pentru restul Zonei Construite Protejate.

4.1.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**4.1.2.1. Utilizări admise**

- Locuințe individuale și colective cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruite) sau discontinuu (cuplat sau izolat) și anexe gospodărești aferente acestora;
- Funcțiuni complementare locuirii (echipamente publice specifice zonei rezidențiale):
 - o dotări sanitare – cabinete medicale, farmacii, creșă, cămin pentru persoane vârstnice, etc.
 - o dotări sportive – spații pentru sport și recreere;
 - o locuri de relaxare și socializare,
 - o spații de lectură,
 - o mici spații ce adăpostesc optimizări tehnico-edilitare aferente zonei.
- Spații verzi plantate;
- Spații verzi comunitare aferente incintelor unităților de locuit - care includ locuri de joacă pentru copii, alei și parcaje;
- Circulații carosabile, pietonale și alei de acces;
- Parcaje la sol, subsol și multietajate;
- Punct colectare deșeuri menajere;
- Elemente aferente echipării tehnico-edilitare: bazin de retenție, post de transformare.
- Cabină pază;

4.1.2.2. Utilizări admise cu condiționări

- se admit funcțiuni comerciale, alimentație publică, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața efectivă de desfășurare a activităților mai sus

menționate să nu depășească 150,00 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

- pensiuni destinate practicării microturismului cu o capacitate de maxim cinci camere;
- funcțiuni comerciale, servicii complementare locuirii cu suprafața efectivă de desfășurare a activităților de peste 150,00 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUZ;
- Dotări de învățământ - grădiniță, after-school, școală etc cu condiția respectării OMS 119/2014.

4.1.2.3. Utilizări interzise

- 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;
- Realizarea unor false mansarde;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Construcții provizorii altele decât cele pentru organizarea execuției lucrărilor de construire;
- Instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Depozitare en-gros sau mic-gros;
- Depozități de materiale re folosibile;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; (această funcțiune este admisă temporar pe perioada șantierului)
- Stații de betoane; (această funcțiune este admisă temporar pe perioada șantierului)
- Autobaze;
- Stații de întreținere auto; (această funcțiune este admisă temporar pe perioada șantierului)
- Spălătorii chimice;
- Stații de betoane
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- Se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, etc.;

4.1.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI

4.1.3.1. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)

- Se vor menține caracteristicile parcelarului din zona protejată cu următoarele condiții:

- în zonele cu parcellar constituit se va menține condiția generală de construibilitate a parcelelor, și anume:
 - se consideră construibile parcelele având minim 150 mp și un front la stradă de minim 8,0 m pentru construcțiile înscrise între două calcanе laterale și parcelele având minim 200 mp și un front la stradă de minim 12,0 m pentru construcțiile cuplate și izolate;
- în cazul comasării parcelelor din zona protejată se va menține caracterul vechii lotizări prin tratarea arhitecturală și prin amenajările din curți. Se recomandă păstrarea aceluiași număr de volume existent anterior comasării.
- În cazuri speciale, în vederea menținerii caracterului specific al parcelării pot fi considerate construibile parcelele sub 150 mp dar nu mai puțin de 120 mp, în baza unui aviz al Comisiei Tehnice de Urbanism.

4.1.3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Pe planșa de reglementări este indicată retragerea caracteristică străzii
- Construcțiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului străzii cu următoarele condiții:
 - în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea caracteristică străzii;
 - în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună sau cu o clădire monument de arhitectură retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă pe aliniament, dar se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan;
 - în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, noua clădire se va retrage de la aliniament conform retragerii caracteristice străzii;

4.1.3.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Față de limitele laterale:
 - în cazul fronturilor continue, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe ambele limite laterale ale parcelelor până la o distanță maxim 20,0 metri; în cazul unei alinieri diferite ale construcțiilor vecine, noua construcție se va racorda la ambele calcane astfel încât să nu lase calcane vizibile din domeniul public;
 - în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage de minim 3,0 m.
 - se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei;

- în cazul clădirilor izolate, parcelele cu front la stradă cuprins între 12,0-15,0 metri, retragerea față de limitele laterale va fi de minim 2,00 metri conform Codului Civil;
- pentru parcelele cu front la stradă mai mare de 15,0 metri clădirile izolate se vor retrage față de una din limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 2,00 metri, conform Codului Civil. Retragerea față de cealaltă limită laterală va fi de minim 3,0 metri;
- Față de limita posterioară:
 - clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 3.0 metri.
- În cazul parcelelor de colț se consideră două limite laterale.

4.1.3.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele

- Se recomandă menținerea neschimbată a situația existentă; dacă din necesități funcționale sunt necesare extinderi, acestea se vor efectua pe baza studiilor de inserție în zona de protecție, avizate de Direcția Județeană de Cultură, cu următoarele condiții:
 - clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;
 - curțile închise vor avea o suprafață de minim 30,0 mp. cu condiția ca cel puțin una din dimensiunile în plan ale curții să fie de minim 1/2 H;
 - se admite acoperirea curților închise sau în formă de U cu sticlă, la clădirile cu funcțiuni de birouri, pensiuni, comerț, recreere care pot deveni astfel spații funcționale publice de tip galerii, hol-uri, zone de recepție, săli de expoziție, etc.
- În cazul unor situații urbanistice dificile emitentul autorizației este în drept să ceară completarea proiectului cu studii de integrare urbană ale intervențiilor propuse (desfășurări de fronturi, perspective, circulație locală, secțiuni caracteristice etc.)

4.1.3.5. Circulații și accesuri

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

4.1.3.6. Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se admite doar în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Pentru locuințe individuale și semi colective se va asigura 1 loc de parcare pentru fiecare 80 mp suprafață locuibilă în interiorul parcelei;
- Pentru servicii și comerț în suprafața de maxim 200 mp (suprafața de vânzare) - se va asigura 1 loc de parcare pentru fiecare 60 mp din suprafața de vânzare a unității respective;
- În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în

cooperare ori concesiunea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150 metri de obiectivul deservit;

- Excepție fac autorizările pentru intervenții pe construcții existente, pentru care nu se solicită modificarea utilizării actuale și care nu presupun majorarea suprafeței desfășurate construite (supraetajare, modernizare, restaurare, consolidare, reabilitare energetică, etc.), pentru care în prezent nu se poate asigura numărul necesar de locuri de parcare. Pentru acestea se va păstra situația existentă în teren.

4.1.3.7. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- Regimul de înălțime maxim admis este de $Ds+P+1E+M/Er - P+2E+M$; Etajul retras se va retrage față de restul nivelurilor minim jumătate din înălțimea de nivel a acestuia, pe toate laturile imobilului;
- Înălțimea la cornișă maxim admisă este de 11,00 m;
- Înălțimea la atic maxim admisă este de 12,00 m;

4.1.3.8. Aspectul exterior al clădirilor

- Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii, aparține spațiului public (conform RGU, Art. 32);
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei;
- Prescripțiile urmăresc armonizarea construcțiilor din cadrul zonei (finisaje, ritmuri plin gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii etc.), calitatea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale moderne și sporirea nivelului calitativ al imaginii;
- Pentru monumentele istorice și pentru imobilele propuse spre clasare (după momentul clasării acestora):
 - o orice intervenții asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii. prin restaurarea clădirilor existente (inclusiv prin măsurile de consolidare a structurilor), se va păstra sau se va reveni (dacă este cazul) la arhitectura inițială a fațadelor;
 - o este obligatorie păstrarea volumetriei, a formei și materialelor șarpantei și a modenaturii și decorației, a formei și poziției golurilor, a tâmplăriei, a grilajelor, copertinelor, a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, a balustradelor și parapeților balcoanelor și teraselor;
 - o este interzisă schimbarea materialelor tâmplăriei din lemn cu plastic sau aluminiu la clădirile monument;
 - o este interzisă schimbarea formei și poziției originare a streșinii, paziei, coșurilor de fum, jgheburilor și burlanelor la clădirile monument;
 - o în vederea autorizării se vor prezenta studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri sau pentru intervenții asupra clădirilor existente (ilustrări grafice, fotomontaje, machete);
- Arhitectura noilor clădiri:

- va respecta caracterul arhitectural general al străzilor, înscriindu-se, înainte de toate, în scara definită de clădirile existente;
- se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește:
 - volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scărilor, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
 - arhitectura fațadelor – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;
 - materiale de construcție – armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;
 - culoare – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;
 - se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei (acoperisuri false, pagode, turnulete), realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente (portocaliu, roz, bleu) sau strălucitoare;
- Aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban va fi subordonat cerințelor specifice zonei de locuințe;
- Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile mai înalte;
- Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile mai înalte;
- Se va urmări menținerea raportului tradițional plin-gol chiar și în cazul fațadelor cortină.
- Elementele de mobilier urban vor respecta valoarea zonei protejate și arhitectura clădirilor;
- În cazul adăugării unui corp nou la o clădire existentă, noua construcție nu va ascunde elemente de arhitectura de interes estetic. Se va urmări dimpotrivă, punerea lor în valoare.

4.1.3.9. Condiții de echipare edilitară

- Viitoarele construcții vor fi racordate la toate utilitățile existente în zonă, respectiv la rețelele de alimentare cu apă potabilă, canalizare, electrice, gaze, telefonie, iluminat, etc.
- La faza de obținere Autorizație de Construire se vor perfectă formele legale de eliberare amplasament (unde sunt existente rețele) și racordare la utilități, în conformitate cu Legea nr. 50/1991 actualizată și modificată;
- Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- Se vor respecta distanțele reglementate față de rețele publice;

- Toate noile branșamente pentru alimentarea cu gaze, electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- Pentru faza de Autorizare de Construire se vor respecta prevederile art. 13 al RGU, anexa 1 al HG nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- Se vor realiza firide incastate în împrejurimi pentru mascarea branșamentelor.

4.1.3.10. Spații libere și spații plantate

- Pentru autorizarea construcțiilor noi și pentru autorizarea extinderii celor existente se va asigura un procent de minim 20% spații verzi din suprafața totală a terenului. Se va avea în vedere o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor, și condiții de drenare a excesului de umiditate. Excepție fac autorizările pentru intervenții pe construcții existente care nu presupun majorarea suprafeței construite la sol (supraetajare, modernizare, restaurare, consolidare, reabilitare energetică, etc.), pentru care în prezent nu se pot asigura 20% spații verzi din suprafața totală a terenului. Pentru acestea se va păstra situația existentă în teren.

4.1.3.11. Împrejurimi

- Împrejurimile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de maxim 0.60 m., putând fi dublate cu un gard viu; se interzice utilizarea de materiale de tip plăci de tablă, polycarbonat, folie de plastic și altele asemenea pentru opacizarea împrejurimilor spre aliniament;
- Împrejurimile laterale pot fi opace, cu înălțimi de maxim 2,50m;
- Se va respecta paletarul propus prin prezenta documentație pentru împrejurimi.

4.1.4 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

4.1.4.1. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului

POT max = 35%;

4.1.4.2. C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului

CUT max = 1,0 mp ADC/mp teren

4.2. L2 – Subzona locuințelor individuale și colective cu Ds+P+1E+M/Er – P+2E+M niveluri situate în afara zonei protejate cu valoare arhitectural - urbanistică.

4.2.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona L2 este reglementată pe o suprafață de aproximativ 19.765 mp (aproximativ 5.5%) din suprafața totală a PUZ, caracterizându-se prin teritorii compacte și omogene de locuințe individuale sau de enclave de locuințe individuale rămase punctual printre intervențiile de sistematizare din perioada comunistă, unde sunt permise și alte utilizări funcționale, cum ar fi dotările și echipamentele cu acces public de mici dimensiuni.

Conform studiului istoric au fost trasate ZIR-uri și SIR-uri care în componența lor regăsim țesut omogen sau rămășițe ale țesutului tradițional în zone restructurate de-a lungul timpului, cu locuințe individuale.

Prin urmare, zone funcționale de tip L2 se regăsesc în următoarele ZIR-uri și SIR-uri:

ZIR. 3. Vila D. Ștefănescu - "Casa cu ceas"

ZIR. 4. Ansamblul Vila dr. Gheorghiu - "Casa cu lei" și Colegiul Forestier

ZIR. 6. Ansamblul Piața Centrală - SIR 6.1

ZIR. 12. Țesut tradițional locuințe - SIR 12.2 și SIR 12.3

Deși subzona funcțională se află în afara zonei construite protejate, în interiorul multora dintre ZIR-urile și SIR-urile mai sus menționate au fost identificate imobile propuse spre clasare ca monument istoric.

4.2.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

4.2.2.1. Utilizări admise

- Locuințe individuale și colective cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruite) sau discontinuu (cuplat sau izolat) și anexe gospodărești aferente acestora;
- Funcțiuni complementare locuirii (echipamente publice specifice zonei rezidențiale):
 - o dotări sanitare – cabinete medicale, farmacii, creșă, cămin pentru persoane vârstnice etc.
 - o dotări sportive – spații pentru sport și recreere;
 - o locuri de relaxare și socializare,
 - o spații de lectură,
 - o mici spații ce adăpostesc optimizări tehnico-edilitare aferente zonei
- Spații verzi plantate;
- Spații verzi comunitare aferente incintelor unităților de locuit - care includ locuri de joacă pentru copii, alei și parcaje;
- Circulații carosabile, pietonale și alei de acces;
- Parcaje la sol, subsol și multietajate;
- Punct colectare deșeuri menajere;
- Elemente aferente echipării tehnico-edilitare: bazin de retenție, post de transformare.
- Cabină pază;

4.2.2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Se admit funcțiuni comerciale, alimentație publică, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața efectivă de desfășurare a activităților mai sus menționate să nu depășească 150,00 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- Pensiuni destinate practicării microturismului cu o capacitate de maxim cinci camere;
- Funcțiuni comerciale, servicii complementare locuirii cu suprafața efectivă de desfășurare a activităților de peste 150,00 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUZ;
- Dotări de învățământ - grădiniță, after-school, școală etc cu condiția respectării OMS 119/2014.

4.2.2.3. Utilizări interzise

- 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;
- Realizarea unor false mansarde;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Construcții provizorii altele decât cele pentru organizarea execuției lucrărilor de construire;
- Instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Depozitare en-gros sau mic-gros;
- Depozitări de materiale refolosibile;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; (această funcțiune este admisă temporar pe perioada șantierului);
- Stații de betoane; (această funcțiune este admisă temporar pe perioada șantierului);
- Autobaze;
- Stații de întreținere auto; (această funcțiune este admisă temporar pe perioada șantierului)
- Spălătorii chimice;
- Stații de betoane;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, etc.;

4.2.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI

4.2.3.1. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)

- Deschidere la stradă:
 - o minim 8 m pentru înșiruite;
 - o minim 12 m pentru izolate sau cuplate.
- Suprafața minimă a parcelei:
 - o min 150 mp pentru înșiruite;
 - o min 200 mp pentru izolate sau cuplate.
- În cazuri speciale, pentru monumentelor istorice (existente sau clasate în viitor), în vederea menținerii caracterului specific al parcelelor, pot fi considerate construibile parcelele sub 150 mp dar nu mai puțin de 120mp, în baza unui aviz al Comisiei Tehnice de Urbanism.

4.2.3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Pe planșa de reglementări este indicată retragerea caracteristică străzii;
- Construcțiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului străzii cu următoarele condiții:
 - o în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea caracteristică străzii;
 - o în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună sau cu o clădire monument de arhitectură retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă pe aliniament, dar se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan;
 - o în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, noua clădire se va retrage de la aliniament conform retragerii caracteristice străzii;

4.2.3.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Față de limitele laterale:
 - o în cazul fronturilor continue, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe ambele limite laterale ale parcelelor până la o distanță maxim 20,0 metri; în cazul unei alinieri diferite ale construcțiilor vecine, noua construcție se va racorda la ambele calcane astfel încât să nu lase calcane vizibile din domeniul public;
 - o în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage de minim 3,0 m;
 - o se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei;
 - o în cazul clădirilor izolate, parcelele cu front la stradă cuprins între 12,0-15,0 metri, retragerea față de limitele laterale va fi de minim 2,00 metri conform Codului Civil;

- pentru parcelele cu front la stradă mai mare de 15,0 metri clădirile izolate se vor retrage față de una din limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 2,00 metri, conform Codului Civil. Retragera față de cealaltă limită laterală va fi de minim 3,0 metri;
- Față de limita posterioară:
 - clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 3.0 metri.
- În cazul parcelelor de colț se consideră două limite laterale.

4.2.3.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;
- Curțile închise vor avea o suprafață de minim 30,0 mp. Cu condiția ca cel puțin una din dimensiunile în plan ale curții să fie de minim 1/2 h;
- Se admite acoperirea curților închise sau în formă de U cu sticlă, la clădirile cu funcțiuni de birouri, pensiuni, comerț, recreere care pot deveni astfel spații funcționale publice de tip galerii, hol-uri, zone de recepție, săli de expoziție, etc.
- În cazul unor situații urbanistice dificile emitentul autorizației este în drept să ceară completarea proiectului cu studii de integrare urbană ale intervențiilor propuse (desfășurări de fronturi, perspective, circulație locală, secțiuni caracteristice etc.)

4.2.3.5. Circulații și accesuri

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

4.2.3.6. Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se admite doar în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
- Pentru locuințe individuale și semi colective se va asigura 1 loc de parcare pentru fiecare 80 mp suprafață locuibilă în interiorul parcelei;
- Pentru servicii și comerț în suprafața de maxim 200 mp (suprafața de vânzare) - se va asigura 1 loc de parcare pentru fiecare 60 mp din suprafața de vânzare a unității respective
- În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150 metri de obiectivul deservit;
- Excepție fac autorizările pentru intervenții pe construcții existente, pentru care nu se solicită modificarea utilizării actuale și care nu presupun majorarea suprafeței desfășurate construite (supraetajare, modernizare, restaurare, consolidare, reabilitare energetică, etc.), pentru care

În prezent nu se poate asigura numărul necesar de locuri de parcare. Pentru acestea se va păstra situația existentă în teren.

4.2.3.7. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- Regimul de înălțime maxim admis este de Ds+P+1E+M/Er - P+2E+M; Etajul retras se va retrage față de restul nivelurilor minim jumătate din înălțimea de nivel a acestuia, pe toate laturile imobilului.
- Înălțimea la cornișă maxim admisă este de 11,00 m;
- Înălțimea la atic maxim admisă este de 12,00 m;

4.2.3.8. Aspectul exterior al clădirilor

- Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii, aparține spațiului public (conform RGU, Art. 32).
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei.
- Prescripțiile urmăresc armonizarea construcțiilor din cadrul zonei (finisaje, ritmuri plin gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii etc.), calitatea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale moderne și sporirea nivelului calitativ al imaginii.
- Pentru monumentele istorice și pentru imobilele propuse spre clasare (după momentul clasării acestora):
 - o orice intervenții asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii. prin restaurarea clădirilor existente (inclusiv prin măsurile de consolidare a structurilor), se va păstra sau se va reveni (dacă este cazul) la arhitectura inițială a fațadelor.
 - o este obligatorie păstrarea volumetriei, a formei și materialelor șarpantei și a modenaturii și decorației, a formei și poziției golurilor, a tâmplăriei, a grilajelor, copertinelor, a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, a balustradelor și parapeților balcoanelor și teraselor;
 - o este interzisă schimbarea materialelor tâmplăriei din lemn cu plastic sau aluminiu la clădirile monument;
 - o este interzisă schimbarea formei și poziției originare a streșinii, paziei, coșurilor de fum, jgheaburilor și burlanelor la clădirile monument;
 - o în vederea autorizării se vor prezenta studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri sau pentru intervenții asupra clădirilor existente (ilustrări grafice, fotomontaje, machete);
- Arhitectura noilor clădiri:
 - o va respecta caracterul arhitectural general al străzilor, înscriindu-se, înainte de toate, în scara definită de clădirile existente.
 - o se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește:

- volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
 - arhitectura fațadelor – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;
 - culoare – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;
- Aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban va fi subordonat cerințelor specifice zonei de locuințe;
 - Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile mai înalte;
 - Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile mai înalte;
 - În cazul adăugării unui corp nou la o clădire existentă, noua construcție nu va ascunde elemente de arhitectura de interes estetic. Se va urmări dimpotrivă, punerea lor în valoare.

4.2.3.9. Condiții de echipare edilitară

- Viitoarele construcții vor fi racordate la toate utilitățile existente în zonă, respectiv la rețelele de alimentare cu apă potabilă, canalizare, electrice, gaze, telefonie, iluminat, etc.
- La faza de obținere Autorizație de Construire se vor perfecta formele legale de eliberare amplasament (unde sunt existente rețele) și racordare la utilități, în conformitate cu Legea nr. 50/1991 actualizată și modificată;
- Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- Se vor respecta distanțele reglementate față de rețele publice;
- Toate noile bransamente pentru alimentarea cu gaze, electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- Pentru faza de Autorizare de Construire se vor respecta prevederile art. 13 al RGU, anexa 1 al HG nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare;

4.2.3.10. Spații libere și spații plantate

- Pentru autorizarea construcțiilor noi și pentru autorizarea extinderii celor existente se va asigura un procent de minim 20% spații verzi din suprafața totală a terenului. Se va avea în vedere o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor, și condiții de drenare a excesului de umiditate. Excepție fac autorizările pentru intervenții pe construcții existente care nu presupun majorarea suprafeței construite la sol (supraetajare, modernizare, restaurare, consolidare, reabilitare energetică, etc.), pentru care în prezent nu se pot asigura 20% spații verzi din suprafața totală a terenului. Pentru acestea se va păstra situația existentă în teren.

4.2.3.11. Împrejmuiri

- Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de maxim 0.60 m., putând fi dublate cu un gard viu; se interzice utilizarea de materiale de tip plăci de tablă, polycarbonat, folie de plastic și altele asemenea pentru opacizarea împrejmuirilor spre aliniament;
- Împrejmuirile laterale pot fi opace, cu înălțimi de maxim 2,50m.

4.2.4 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

4.2.4.1. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului

- POT max = 50%;

4.2.4.2. C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului

- CUT max = 1,50 mp ADC/mp teren

4.3. **L3** - Zonă pentru locuințe colective

4.3.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zonă funcțională cuprinzând trei subzone distincte localizate relativ uniform pe toată suprafața reglementată în teritoriul studiat dar care, prin caracteristicile lor la nivel urban dar mai ales prin funcțiunea rezidențială cuplată cu servicii la parter reprezintă rezultatul procesului de sistematizare a fondului construit al orașului din perioada comunistă. Ele sunt blocurile de locuințe și servicii ce au completat (în perioada 1960-1970) fondul construit central istoric pentru ca apoi în perioada 1980-1990 să-l înlocuiască aproape în totalitate. Clădirile cuprinse în aceste subzone sunt clădiri tip, cu un grad mare de repetabilitate dar care reușesc să contureze o imagine urbană coerentă.

Zona funcțională este reglementată distinct pentru următoarele subzone:

- L3a - Zonă pentru locuințe colective - Subzona locuințelor colective cu regim de construire continuu și discontinuu și înălțime de maxim P+Mz+4 niveluri;
- L3b - Zonă pentru locuințe colective) - Subzona locuințelor colective cu regim de construire continuu și discontinuu și înălțime de maxim P+11 niveluri;
- L3c - Zonă pentru locuințe colective - Subzona locuințelor colective cu regim de construire continuu și discontinuu și înălțime de P+Mz+4E - P+11E niveluri.

4.3.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

4.3.2.1. Utilizări admise

- Pentru construcții existente – la etajele superioare:
 - o locuințe colective;
 - o spații comune pentru locatari (spații tehnice, uscătorie, terasă comună amenajată, shared working-spaces, etc.)
- Pentru construcții existente - la parter și mezanin, în spațiile comerciale existente, proiectate ca atare:
 - o birouri, sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
 - o servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale (dotări sanitare - dispensar, cabinet medical, clinică medicală, farmacie, creșă, after-school, dotări de agrement, etc.);
 - o funcțiuni comerciale, comerț cu amănuntul, servicii profesionale și mici activități manufacturiere;
 - o servicii financiar-bancare și de asigurări, poștă și telecomunicații;
 - o funcțiuni de alimentație publică (restaurante, baruri, cofetării, cafelele etc.);
 - o funcțiuni culturale, săli multifuncționale (de evenimente, conferințe, spectacole etc.);
- Pentru construcții noi de locuințe colective - la etajele superioare:
 - o locuințe colective
 - o spații comune pentru locatari (spații tehnice, uscătorie, terasă comună amenajată, shared working-spaces, etc)
- Pentru construcții noi – la parter:

- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
 - servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale (dotări sanitare - dispensar, cabinet medical, clinică medicală, farmacie, creșă, after-school, dotări de agrement, etc.);
 - funcțiuni comerciale, comerț cu amănuntul, servicii profesionale și mici activități manufacturiere;
 - servicii financiar-bancare și de asigurări, poștă și telecomunicații;
 - funcțiuni de alimentație publică (restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.);
 - funcțiuni culturale, săli multifuncționale (de evenimente, conferințe, spectacole etc.);
 - funcțiuni de educație (cămine, grădinițe, școli);
 - săli multifuncționale pentru activități conexe locuirii (agrement, sport, recreere).
- Activități sportive - spații pentru sport și recreere în spații deschise sau acoperite, locuri de joacă pentru copii;
 - Alte activități de agrement;
 - Spații verzi plantate - scuaruri;
 - Spații verzi comunitare și multifuncționale aferente incintelor unităților de locuit;
 - Circulații carosabile, pietonale și alei de acces;
 - Spații pietonale publice, dalate, de tip piațetă;
 - Parcaje la sol, subsol și multietajate;
 - Punct colectare deșeuri menajere;
 - Elemente aferente echipării tehnico-edilitare: bazin de retenție, post de transformare, etc.
 - Cabină pază;

4.3.2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Se admit mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 150,00 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- În cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se vor respecta următoarele:
 - Dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor;
 - Creșele și grădinițele să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp pentru jocul copiilor;
- Se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariate, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc., spații comune pentru locatari (spații tehnice, uscătorie, terasă comună amenajată, shared working-spaces, etc);

- Se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru utilizări cu caracter comercial și servicii de proximitate, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar, sedii ale unor firme etc. cu condiția asigurării unui acces separat față de cel al locatarilor și cu condiția ca acestea să nu atragă mai mult de 3 autoturisme (maxim 150 mp ADC);

4.3.2.3. Utilizări interzise

- 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;
- Realizarea unor false mansarde;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Construcții provizorii altele decât cele pentru organizarea execuției lucrărilor de construire;
- Instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Depozitare en-gros sau mic-gros;
- Depozități de materiale re folosibile;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; (această funcțiune este admisă temporar pe perioada șantierului)
- Stații de betoane; (această funcțiune este admisă temporar pe perioada șantierului)
- Autobaze;
- Stații de întrețineri auto; (această funcțiune este admisă temporar pe perioada șantierului)
- Spălătorii chimice;
- Stații de betoane
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- Se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, etc.;
- Se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.

4.3.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI

4.3.3.1. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)

Parcelele caracteristice pentru această zonă funcțională sunt neregulate, în general trasate pe conturul imobilelor realizate în perioada sistematizării zonei centrale din perioada comunistă. Parcelele din jurul construcțiilor sunt în general în domeniul public și sunt destinate amenajărilor conexe locuirii. Prezenta

documentație propune intervenții de regenerare urbană care au ca scop reconfigurarea acestor spații aferente blocurilor de locuințe colective pentru mărirea suprafețelor de spații verzi, diversificarea activităților posibile pe aceste areale și pentru eficientizarea spațiilor de parcare.

Prin urmare, ulterior aprobării PUZ pot avea loc operațiuni cadastrale de alipire sau dezmembrare, în condițiile legislației în vigoare, pentru atingerea obiectivului de regenerare urbană.

Având în vedere parcelarul specific, mai sus descris, pentru această tipologie de locuințe colective din perioada sistematizării, retragerile vor fi definite în funcție de linia exterioară a trotuarului, conform pofilelor propuse pentru străzi și față de limitele zonelor funcționale vecine, trasate pe limite cadastrale.

4.3.3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Pentru această zonă funcțională aliniamentul poate fi definit prin limita exterioară a trotuarului, conform pofilelor propuse pentru străzi. Față de aceasta, atât construcțiile existente cât și posibilele construcții noi vor păstra alinierea specifică străzii din care fac parte (conform planșei de Reglementări – Zonificare funcțională).

4.3.3.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Pentru construcțiile existente se va păstra caracterul existent;
- Amplasarea construcțiilor noi sau a extinderilor celor existente față de limitele zonelor funcționale vecine, atunci când limita zonei funcționale nu este trasată pe o stradă, se va realiza cu o retragere egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5,00 m.

4.3.3.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Viitoarele construcții se vor retrage unele față de celelalte la jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte;
- Retragerile se pot reduce la $h/4$ în cazul alăturării unor fațade oarbe sau care nu prezintă ferestre ale unor încăperi de locuit;
- Sunt permise alipiri ale unor construcții noi la calcanele construcțiilor existente dacă condițiile tehnice o permit.

4.3.3.5. Circulații și accesuri

- Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.

4.3.3.6. Staționarea autovehiculelor

- Pentru construcții noi sau pentru schimbarea destinației spațiilor existente:
 - o pentru locuințele colective în imobile noi se va asigura 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă;
 - o pentru servicii și comerț în suprafața de maxim 200 mp (suprafața de vânzare) - se va asigura 1 loc de parcare pentru fiecare 60 mp din suprafața de vânzare a unității respective;
 - o în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj

propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150 metri de obiectivul deservit;

- Pentru intervenții pe construcții existente, pentru care nu se solicită modificarea utilizării actuale și care nu presupun majorarea suprafeței desfășurate construite (supraetajare, modernizare, restaurare, consolidare, reabilitare energetică, etc.), pentru care în prezent nu se poate asigura numărul necesar de locuri de parcare. Pentru acestea se va păstra situația existentă în teren;
- Se pot realiza parcuri supraetajate, în cadrul unei construcții special amenajate, cu condiția accesării acestora dintr-o circulație publică, cu condiția de a nu stânjeni fluxul carosabil
- Pe spațiile comune blocurilor de locuințe se va încerca pe cât posibil realizarea de parcuri pe dale înierbate;

4.3.3.7. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- Pentru L3a - maxim P+Mz+4 niveluri;
- Pentru L3b - maxim P+11 niveluri;
- Pentru L3c - între P+Mz+4E - P+11E niveluri.

4.3.3.8. Aspectul exterior al clădirilor

- Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii, aparține spațiului public (conform RGU, Art. 32);
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei;
- Prescripțiile urmăresc armonizarea construcțiilor din cadrul ansamblului (finisaje, ritmuri plin - gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii etc.), calitatea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale moderne și sporirea nivelului calitativ al imaginii;
- Se recomandă proiecte de intervenții pe construcțiile existente pentru regenerare urbană: consolidare, refacere / remodelare fațade, reabilitare energetică;
- Pentru lucrările de fațade se va respecta paletarul de culori anexat prezentului RLU.

4.3.3.9. Condiții de echipare edilitară

- Viitoarele construcții vor fi racordate la toate utilitățile existente în zonă, respectiv la rețelele de alimentare cu apă potabilă, canalizare, electrice, gaze, telefonie, iluminat, etc.
- La faza de obținere autorizație de construire se vor perfectă formele legale de eliberare amplasament (unde sunt existente rețele) și racordare la utilități, în conformitate cu legea nr. 50/1991 actualizată și modificată;
- Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- Se vor respecta distanțele reglementate față de rețele publice;
- Toate noile branșamente pentru alimentarea cu gaze, electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- Pentru faza de autorizare de construire se vor respecta prevederile art. 13 al RGU, anexa 1 al HG nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare;

4.3.3.10. Spații libere și spații plantate

- Pentru autorizarea construcțiilor noi și pentru autorizarea extinderii celor existente se va asigura un procent de minim 5% spații verzi din suprafața totală a zonei funcționale. Se va avea în vedere o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor, și condiții de drenare a excesului de umiditate. Excepție fac autorizările pentru intervenții pe construcții existente care nu presupun majorarea suprafeței construite la sol (supraetajare, modernizare, restaurare, consolidare, reabilitare energetică, etc.), pentru care în prezent nu se pot asigura 5% spații verzi din suprafața totală a terenului / zonei funcționale. Pentru acestea se va păstra situația existentă în teren.
- La autorizarea lucrărilor de regenerare urbană pentru spațiile comune aferente blocurilor de locuințe colective se va avea în vedere reconfigurarea acestora pentru mărirea suprafețelor de spații verzi, diversificarea activităților posibile pe aceste areale și pentru eficientizarea spațiilor de parcare.
- Areelele compacte rămase libere în afara circulațiilor, parcajelor și trotuarelor, vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

4.3.3.11. Împrejmuiri

- La autorizarea lucrărilor de regenerare urbană se vor elimina gardurile metalice din jurul spațiilor plantate;
- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice cu garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu;
- Se recomandă separarea spre stradă a zonelor adiacente blocurilor de locuințe colective cu garduri vii cu înălțimea maximă de 1,50m.

4.3.4 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

4.3.4.1. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului

Pentru L3a, L3b, L3c:

- POT maxim = 50%, calculându-se raportat la suprafața delimitată de limita subzonei funcționale;
- POT maxim = 60 % în cazul loturilor private existente în aceasta zonă funcțională, raportat la suprafața lotului.

4.3.4.2. C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului

Pentru L3a, L3b, L3c

- CUT maxim = 2.5, calculându-se raportat la suprafața delimitată de limita subzonei funcționale;
- CUT maxim = 3.0, în cazul loturilor private existente în aceasta zonă funcțională, raportat la suprafața lotului.

4.4. L4 - Zonă pentru locuințe colective P+4E situate în interiorul zonei protejate cu valoare arhitectural - urbanistică.

4.4.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zonă funcțională L4, parte a ZIR-ului 7 – Ansamblul Parcul Trandafirilor rezultat conform studiului istoric, cuprinzând o serie de blocuri de înălțime medie, ridicate în perioada 1970-1980 și spațiul public amenajat identificat ca având valoare de patrimoniu mare, este delimitată de Bd. Carol I, Str. Golești și conține (prin reamplasare) Monumentul Eroilor din Primul Război Mondial (PH-III-m-B-16872) dar și ruinele unor beciuri de case ce încă așteaptă să fie puse în valoare (PH-II-m-B-16391). Dincolo de aceste elemente punctuale pavajul și configurația spațială a zonei pun în valoare monumentele dar și peisajul. Spațiul este unul plăcut atât pentru riverani cât și pentru vizitatori. Lipsa funcțiunilor publice la nivelul parterului blocurilor dau o notă domestică și apropiată și mai mult cele două monumente de locuitori. Din punct de vedere al perspectivelor se remarcă turnul-schelet din beton armat drept cap de perspectivă (element nociv prin aspectul său nefinalizat și prin lipsa funcțiunii și nu prin regimul de înălțime sau amplasare) din Parcul Trandafirilor spre Bd. Carol și peisajul natural în direcție opusă. Vegetația parcului este întreținută și contribuie la rândul ei la domesticitatea spațiului.

Zona funcțională se regăsește în totalitate în ZCP delimitată prin PUG Municipiul Câmpina.

4.4.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

4.4.2.1. Utilizări admise

- Pentru construcții existente – la etajele superioare:
 - o locuințe colective;
 - o spații comune pentru locatari (spații tehnice, uscătorie, terasă comună amenajată, shared working-spaces, etc)
- Pentru construcții existente - la parter și mezanin, în spațiile comerciale existente, proiectate ca atare:
 - o birouri, sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
 - o servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale (dotări sanitare - dispensar, cabinet medical, clinică medicală, farmacie, creșă, after-school, dotări de agrement, etc.);
 - o funcțiuni comerciale, comerț cu amănuntul, servicii profesionale și mici activități manufacturiere;
 - o servicii financiar-bancare și de asigurări, poștă și telecomunicații;
 - o funcțiuni de alimentație publică (restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.);
 - o funcțiuni culturale, săli multifuncționale (de evenimente, conferințe, spectacole etc.);
- Pentru construcții noi de locuințe colective - la etajele superioare:
 - o locuințe colective
 - o spații comune pentru locatari (spații tehnice, uscătorie, terasă comună amenajată, shared working-spaces, etc)
- Pentru construcții noi – la parter:

- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale (dotări sanitare - dispensar, cabinet medical, clinică medicală, farmacie, creșă, after-school, dotări de agrement, etc.);
- funcțiuni comerciale, comerț cu amănuntul, servicii profesionale și mici activități manufacturiere;
- servicii financiar-bancare și de asigurări, poștă și telecomunicații;
- funcțiuni de alimentație publică (restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.);
- funcțiuni culturale, săli multifuncționale (de evenimente, conferințe, spectacole etc.);
- funcțiuni de educație (cămine, grădinițe, școli):
- săli multifuncționale pentru activități conexe locuirii (agrement, sport, recreere)
- Activități sportive - spații pentru sport și recreere în spații deschise sau acoperite, locuri de joacă pentru copii.
- Alte activități de agrement
- Spații verzi plantate - scuaruri;
- Spații verzi comunitare și multifuncționale aferente incintelor unităților de locuit
- Circulații carosabile, pietonale și alei de acces;
- Spații pietonale publice, dalate, de tip piațetă;
- Parcaje la sol, subsol și multietajate;
- Punct colectare deșeuri menajere;
- Elemente aferente echipării tehnico-edilitare: bazin de retenție, post de transformare, etc.
- Cabină pază;

4.4.2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Se admit mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 150,00 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- În cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se vor respecta următoarele:
- Dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor;
- Creșele și grădinițele să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp pentru jocul copiilor;
- Se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariate, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc., spații comune pentru locatari (spații tehnice, uscătorie, terasă comună amenajată, shared working-spaces, etc);

- Se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru utilizări cu caracter comercial și servicii de proximitate, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar, sedii ale unor firme etc. cu condiția asigurării unui acces separat față de cel al locatarilor și cu condiția ca acestea să nu atragă mai mult de 3 autoturisme (maxim 150 mp ADC);

4.4.2.3. Utilizări interzise

- 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;
- Realizarea unor false mansarde;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Construcții provizorii altele decât cele pentru organizarea execuției lucrărilor de construire;
- Instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Depozitare en-gros sau mic-gros;
- Depozități de materiale re folosibile;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; (această funcțiune este admisă temporar pe perioada șantierului)
- Stații de betoane; (această funcțiune este admisă temporar pe perioada șantierului)
- Autobaze;
- Stații de întrețineri auto; (această funcțiune este admisă temporar pe perioada șantierului)
- Spălătorii chimice;
- Stații de betoane
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- Se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, etc.;
- Se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.

4.4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI

4.4.3.1. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)

Parcelele caracteristice pentru această zonă funcțională sunt neregulate, în general trasate pe conturul imobilelor realizate în perioada sistematizării zonei centrale din perioada comunistă. Parcelele din jurul construcțiilor sunt în domeniul public și sunt destinate amenajărilor conexe locuirii / Parcului

Trandafirilor. Prezenta documentație propune intervenții de regenerare urbană care au ca scop reconfigurarea acestor spații aferente blocurilor de locuințe colective pentru mărirea suprafețelor de spații verzi, diversificarea activităților posibile pe aceste areale și pentru eficientizarea spațiilor de parcare.

Prin urmare, ulterior aprobării PUZ pot avea loc operațiuni cadastrale de alipire sau dezmembrare, în condițiile legislației în vigoare, pentru atingerea obiectivului de regenerare urbană.

Având în vedere parcelarul specific, mai sus descris, pentru această tipologie de locuințe colective din perioada sistematizării, retragerile vor fi definite în funcție de linia exterioară a trotuarului, conform pofilelor propuse pentru străzi, și față de limitele zonelor funcționale vecine, trasate pe limite cadastrale.

4.4.3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Pentru această zonă funcțională aliniamentul poate fi definit prin limita exterioară a trotuarului, conform pofilelor propuse pentru străzi. Față de aceasta, atât construcțiile existente cât și posibilele construcții noi vor păstra alinierea specifică străzii din care fac parte (conform planșei de Reglementări – Zonificare funcțională).

4.4.3.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Pentru construcțiile existente se va păstra caracterul existent;
- Amplasarea construcțiilor noi sau a extinderilor celor existente față de limitele zonelor funcționale vecine, atunci când limita zonei funcționale nu este trasată pe o stradă, se va realiza cu o retragere egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5,00m.
- Pentru construcțiile noi realizate pe loturi private, retragerea minimă față de limitele laterale și posterioare va fi egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5,00m;
- Sunt permise alipiri ale unor construcții noi la calcanele construcțiilor existente dacă condițiile tehnice permit.

4.4.3.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă / zonă funcțională

- Viitoarele construcții se vor retrage unele față de celelalte la jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte;
- Retragerile se pot reduce la $h/4$ în cazul alăturării unor fațade oarbe sau care nu prezintă ferestre ale unor încăperi de locuit;
- Sunt permise alipiri ale unor construcții noi la calcanele construcțiilor existente dacă condițiile tehnice permit.

4.4.3.5. Circulații și accesuri

- Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.

4.4.3.6. Staționarea autovehiculelor

- Pentru construcții noi sau pentru schimbarea destinației spațiilor existente:
 - o pentru locuințele colective în imobile noi se va asigura 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă;

- pentru servicii și comerț în suprafața de maxim 200 mp (suprafața de vânzare) - se va asigura 1 loc de parcare pentru fiecare 60 mp din suprafața de vânzare a unității respective
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150 metri de obiectivul deservit;
- Pentru intervenții pe construcții existente, pentru care nu se solicită modificarea utilizării actuale și care nu presupun majorarea suprafeței desfășurate construite (supraetajare, modernizare, restaurare, consolidare, reabilitare energetică, etc.), pentru care în prezent nu se poate asigura numărul necesar de locuri de parcare. Pentru acestea se va păstra situația existentă în teren.
- Se pot realiza parcuri supraetajate, în cadrul unei construcții special amenajate, cu condiția accesării acestora dintr-o circulație publică, cu condiția de a nu stânjeni fluxul carosabil;
- Pe spațiile comune blocurilor de locuințe se va încerca pe cât posibil realizarea de parcuri pe dale înierbate.

4.4.3.7. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- Regimul de înălțime maxim admis este de P+4E+M;
- Înălțimea la cornișă maxim admisă este de 18,00 m;
- Înălțimea la atic maxim admisă este de 18,00 m;

4.4.3.8. Aspectul exterior al clădirilor

- Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii, aparține spațiului public (conform RGU, Art. 32).
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei.
- Prescripțiile urmăresc armonizarea construcțiilor din cadrul zonei (finisaje, ritmuri plin gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii etc.), calitatea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale moderne și sporirea nivelului calitativ al imaginii.
- Pentru monumentele istorice și pentru imobilele propuse spre clasare (după momentul clasării acestora):
 - orice intervenții asupra monumentelor de arhitectură sau propuse a fi clasate, se va putea realiza numai în condițiile legii. prin restaurarea clădirilor existente (inclusiv prin măsurile de consolidare a structurilor), se va păstra sau se va reveni (dacă este cazul) la arhitectura inițială a fațadelor.
 - este obligatorie păstrarea volumetriei, a formei și materialelor șarpantei și a modenaturii și decorației, a formei și poziției golurilor, a tâmplăriei, a grilajelor, copertinelor, a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, a balustradelor și parapeților balcoanelor și teraselor;
 - este interzisă schimbarea materialelor tâmplăriei din lemn cu plastic sau aluminiu la clădirile monument;

- este interzisă schimbarea formei și poziției originare a streșinii, paziei, coșurilor de fum, jgheaburilor și burlanelor la clădirile monument;
- în vederea autorizării se vor prezenta studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri sau pentru intervenții asupra clădirilor existente (ilustrări grafice, fotomontaje, machete);
- Arhitectura noilor clădiri
 - va respecta caracterul arhitectural general al străzilor, înscriindu-se, înainte de toate, în scara definită de clădirile existente.
 - se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește:
 - volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
 - arhitectura fațadelor – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;
 - materiale de construcție – armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;
 - culoare – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;
 - se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei (acoperisuri false, pagode, turnulete), realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente (portocaliu, roz, bleu) sau strălucitoare;
- Aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban va fi subordonat cerințelor specifice zonei de locuințe colective;
- Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile mai înalte;
- Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile mai înalte;
- Se va urmări menținerea raportului tradițional plin-gol chiar și în cazul fațadelor cortină;
- Elementele de mobilier urban vor respecta valoarea zonei protejate și arhitectura clădirilor;
- În cazul adăugării unui corp nou la o clădire existentă, noua construcție nu va ascunde elemente de arhitectura de interes estetic. Se va urmări dimpotrivă, punerea lor în valoare;
- Se recomandă proiecte de intervenții pe construcțiile existente pentru regenerare urbană: consolidare, refacere / remodelare fațade, reabilitare energetică;
- Pentru lucrările de fațade se va respecta paletarul de culori anexat prezentului RLU;

- Pentru lucrările de fațadă la blocurile de locuințe existente se vor păstra elementele decorative specifice de la balustrade, preluate de la blocul interbelic cu cărămidă – IFET;
- Recomandări studiu istoric:
 - o se impun lucrări de amenajare și punere în valoare a patrimoniului arheologic deja descoperit în zona Parcului Trandafirilor pentru care există deja proiect de execuție elaborat

4.4.3.9. Condiții de echipare edilitară

- Viitoarele construcții vor fi racordate la toate utilitățile existente în zonă, respectiv la rețelele de alimentare cu apă potabilă, canalizare, electrice, gaze, telefonie, iluminat, etc.
- La faza de obținere autorizație de construire se vor perfecta formele legale de eliberare amplasament (unde sunt existente rețele) și racordare la utilități, în conformitate cu legea nr. 50/1991 actualizată și modificată;
- Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- Se vor respecta distanțele reglementate față de rețele publice;
- Toate noile bransamente pentru alimentarea cu gaze, electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- Pentru faza de autorizare de construire se vor respecta prevederile art. 13 al RGU, anexa 1 al HG nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare;

4.4.3.10. Spații libere și spații plantate

- Pentru autorizarea construcțiilor noi și pentru autorizarea extinderii celor existente se va asigura un procent de minim 5% spații verzi din suprafața totală a terenului (în cazul loturilor private)/zonei funcționale. Se va avea în vedere o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor, și condiții de drenare a excesului de umiditate. Excepție fac autorizările pentru intervenții pe construcții existente care nu presupun majorarea suprafeței construite la sol (supraetajare, modernizare, restaurare, consolidare, reabilitare energetică, etc.), pentru care în prezent nu se pot asigura 5% spații verzi din suprafața totală a terenului / zonei funcționale. Pentru acestea se va păstra situația existentă în teren.
- La autorizarea lucrărilor de regenerare urbană pentru spațiile comune aferente blocurilor de locuințe colective se va avea în vedere reconfigurarea acestora pentru mărirea suprafețelor de spații verzi, diversificarea activităților posibile pe aceste areale și pentru eficientizarea spațiilor de parcare.
- Arealele compacte rămase libere în afara circulațiilor, parcajelor și trotuarelor, vor fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

4.4.3.11. Împrejmuiuri

- La autorizarea lucrărilor de regenerare urbană se vor elimina gardurile metalice din jurul spațiilor plantate;
- Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice cu garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu;

- Se recomandă separarea spre stradă a zonelor adiacente blocurilor de locuințe colective cu garduri vii cu înălțimea maximă de 1,50m.

4.4.4 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

4.4.4.1. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului

- POT maxim = 35%, calculându-se raportat la suprafața delimitată de limita subzonei funcționale sau la loturile private existente în cadrul zonei funcționale;
- POT maxim = 50%, în cazul loturilor private existente în cadrul zonei funcționale, raportat la suprafața lotului.

4.4.4.2. C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului

- CUT maxim = 2, calculându-se raportat la suprafața delimitată de limita subzonei funcționale sau la loturile private existente în cadrul zonei funcționale;
- CUT maxim = 2.5, în cazul loturilor private existente în cadrul zonei funcționale, raportat la suprafața lotului.

IS - Zonă instituții publice și servicii

Aceasta este compusă din următoarele subzone funcționale:

IS1 - Zonă instituții publice și servicii - subzonă pentru instituții și servicii de interes general cu regim de construire continuu și discontinuu situate în zona protejată sau reprezintă monumente

IS2a - Zonă instituții publice și servicii - subzona pentru instituții și servicii de interes general cu regim de construire continuu și discontinuu

IS2b - Zonă instituții publice și servicii - subzona pentru servicii de interes general cu regim de construire continuu și discontinuu – zona pieței agroalimentare

4.5. IS1 - Zonă instituții publice și servicii - subzonă pentru instituții și servicii de interes general cu regim de construire continuu și discontinuu situate în zona protejată, reprezintă monumente istorice sau construcții propuse spre clasare ca monument istoric**4.5.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona funcțională cuprinde terenul aferent Bisericii Adormirea Maicii Domnului "de la Han" sau "de la Brazi", casa parohială și alte anexe (ZIR 5 conform studio istoric), Ansamblul Colegiul Național Nicolae Grigorescu și Biserica Sfânta Treime (ZIR 3 conform studio istoric) - două elemente reprezentative pentru istoria locală a Câmpinei și mai ales pentru istoria învățământului în localitate.

4.5.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**4.5.2.1. Utilizări admise**

- Se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea. Se admit conversii ale funcțiunilor în condițiile în care orice schimbare de destinație a clădirilor monument de arhitectură se avizează conform legii;
- Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru: funcțiuni publice de interes supramunicipal și municipal, administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni terțiare superioare, media, edituri, agenții, comerț, servicii profesionale și personale, recreere și turism, locuințe de serviciu;
- Funcțiuni complementare utilizărilor existente:
 - o dotări sanitare – cabinete medicale, farmacii, creșă, cămin pentru persoane vârstnice etc.
 - o dotări sportive – spații pentru sport și recreere;
 - o locuri de relaxare și socializare,
 - o spații de lectură,
 - o mici spații ce adăpostesc optimizări tehnico-edilitare aferente zonei;
 - o locuințe de serviciu.
- Spații verzi plantate;
- Spații verzi comunitare aferente incintelor unităților de locuit - care includ locuri de joacă pentru copii, alei și parcaje;
- Circulații carosabile, pietonale și alei de acces;

- Parcaje la sol, subsol și multietajate;
- Punct colectare deșeuri menajere;
- Elemente aferente echipării tehnico-edilitare: bazin de retenție, post de transformare.
- Cabină pază.

4.5.2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Se admit restaurante de tip cantină cu condiția ca acestea să deservească utilizatorii funcțiunilor existente (biserică, învățământ);
- Se admit spații de cazare cu condiția ca acestea să deservească utilizatorii funcțiunilor existente (biserică, învățământ);
- Se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente cu următoarele două condiții:
 - o funcțiunea propusă să nu stânjenească vecinătățile;
 - o proiectul să asigure ameliorarea aspectului construcției și amenajărilor și o mai bună integrare în zona protejată.

4.5.2.3. Utilizări interzise

- Activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- 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;
- Dispunerea pe fațade a antenelor tv-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor tv;
- Realizarea unor false mansarde;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Construcții provizorii altele decât cele pentru organizarea executiei lucrărilor de construire;
- Instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Depozitare en-gros sau mic-gros;
- Depozitări de materiale re folosibile;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; (această funcțiune este admisă temporar pe perioada șantierului);
- Stații de betoane; (această funcțiune este admisă temporar pe perioada șantierului);
- Autobaze;
- Stații de întreținere auto (această funcțiune este admisă temporar pe perioada șantierului);
- Spălătorii chimice;
- Stații de betoane;
- Stații de întreținere auto;
- Depozite materiale re folosibile;

- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

4.5.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI

4.5.3.1. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)

- Se vor menține caracteristicile parcelarului din zona protejată sau aferente monumentelor cu condiția asigurării accesului la un drum public;
- În cazul comasării parcelelor se vor menține amprente vechii lotizări prin tratarea arhitecturală și prin amenajările din curți - dalaje, parapete, jardiniere fixe, plantații etc.
- Pentru școli și licee, în cazul dezmembrărilor se va avea în vedere asigurarea accesului din minim două străzi publice.

4.5.3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Construcțiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului străzii (alinieri dominantă trasată pe Planșa de reglementări – Zonificare funcțională) cu următoarele condiții:
- În cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă;
 - o în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună sau cu o clădire monument de arhitectură retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă pe aliniament, dar se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan;
 - o în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, noua clădire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;

4.5.3.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa izolat sau în regim continuu;
- În cazul în care pe una din limitele laterale ale parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va alipi la acest calcan pe o lungime de maxim 15,0 metri de la aliniament iar față de limita opusă a parcelei se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- În cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.0 metri;

- În cazul clădirilor izolate, percelele cu front la stradă cuprins între 12,0-15,0 metri, retragerea față de limitele laterale va fi de minim 2,00 metri conform Codului Civil. Se va evita expresivitatea de calcan prin conformarea volumetrică și expresia arhitecturală;
- Pentru parcelele cu front la stradă mai mare de 15,0 metri clădirile izolate se vor retrage față de una din limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 2,00 metri, conform Codului Civil. Retragera față de una din limitele laterale va fi de minim 3,0 metri;
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei;
- Retragera față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 3.0 metri.
- În cazul în care pe limita posterioară a parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se va putea alipi la acest calcan.

4.5.3.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Se menține neschimbată situația existentă; dacă din necesități funcționale sunt necesare unele completări, extinderi sau demolări ale unor construcții, acestea se vor putea realiza cu următoarele condiții:
 - o clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;
 - o curțile închise vor avea o suprafață de minim 30,0 mp. cu condiția ca cel puțin una din dimensiunile în plan ale curții să fie de minim 1/2 H;
 - o se admite acoperirea curților închise sau în formă de U la clădirile cu funcțiuni de birouri, hoteluri, comerț, recreere care pot deveni astfel spații funcționale publice de tip galerii, hol-uri, zone de recepție, săli de expoziție, etc.

4.5.3.5. Circulații și accesuri

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri 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 printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;
- se va amplifica circulația pietonală prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni;
- Nu este permisă modificarea și corectarea agresivă a racordărilor dintre străzi și a prospectelor care ar schimba aspectul original al zonei protejate;
- Pentru școli și licee se vor asigura accesuri din cel puțin două străzi publice;
- Se recomandă ca pentru funcțiunile existente, să se amenajeze zone de drop-off pentru fluidizarea traficului la orele de vârf sau în cazul evenimentelor.

4.5.3.6. Staționarea autovehiculelor

- Numărul locurilor de parcare se va calcula conform RGU aprobat prin HG 525/1996
- În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150 metri de obiectivul deservit;
- Se recomandă ca pentru funcțiunile existente, să se amenajeze zone de drop-off pentru fluidizarea traficului.
- Se recomandă ca pentru funcțiunile existente, să se amenajeze zone de drop-off cu spații pentru oprire de scurtă durată, pentru fluidizarea traficului la orele de vârf sau în cazul evenimentelor.

4.5.3.7. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- Se păstrează regimul de înălțime existent - Maxim P+2E+M;
- Noile inserții vor respecta înălțimea maximă la cornișă a construcțiilor cu valoare arhitecturală și urbanistică existente pe teren.
- Sunt permise înălțimi mai mari doar în cazul reconstruirii unor elemente arhitecturale preexistente, care au aparținut de imobilele cu valoare arhitectural-urbanistică.

4.5.3.8. Aspectul exterior al clădirilor

- Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii, aparține spațiului public (conform RGU, Art. 32).
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei.
- Prescripțiile urmăresc armonizarea construcțiilor din cadrul zonei (finisaje, ritmuri plin gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii etc.), calitatea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale moderne și sporirea nivelului calitativ al imaginii.
- Pentru monumentele istorice și pentru imobilele propuse spre clasare (după momentul clasării acestora):
 - o orice intervenții asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii. prin restaurarea clădirilor existente (inclusiv prin măsurile de consolidare a structurilor), se va păstra sau se va reveni (dacă este cazul) la arhitectura inițială a fațadelor.
 - o este obligatorie păstrarea volumetriei, a formei și materialelor șarpantei și a modenaturii și decorației, a formei și poziției golurilor, a tâmplăriei, a grilajelor, copertinelor, a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, a balustradelor și parapeților balcoanelor și teraselor;
 - o este interzisă schimbarea materialelor tâmplăriei din lemn cu plastic sau aluminiu la clădirile monument;
 - o este interzisă schimbarea formei și poziției originare a streșinii, paziei, coșurilor de fum, jgheburilor și burlanelor la clădirile monument;

- în vederea autorizării se vor prezenta studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri sau pentru intervenții asupra clădirilor existente (ilustrări grafice, fotomontaje, machete);
- Arhitectura noilor clădiri – eventuale extinderi
 - va respecta caracterul arhitectural general al construcțiilor existente, înscriindu-se, înainte de toate, în scara definită de acestea.
 - se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor existente în ceea ce privește:
 - volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scărilor, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se înserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
 - arhitectura fațadelor – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;
 - materiale de construcție – armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;
 - culoare – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;
 - se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei (acoperisuri false, pagode, turnulete), realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente (portocaliu, roz, bleu) sau strălucitoare;
- Aspectul clădirilor și elementelor de mobilier urban va fi subordonat cernitelor specifice zonei de instituții și servicii;
- Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile mai înalte;
- Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile mai înalte;
- Se va urmări menținerea raportului tradițional plin-gol chiar și în cazul fațadelor cortină.
- Elementele de mobilier urban vor respecta valoarea zonei protejate și arhitectura clădirilor.
- În cazul adăugării unui corp nou la o clădire existentă, noua construcție nu va ascunde elemente de arhitectura de interes estetic. Se va urmări dimpotrivă, punerea lor în valoare.
- Recomandări studiu istoric:
 - Sunt permise și încurajate lucrări de punere în valoare a eventualelor descoperiri arheologice de tipul beciuri, pivnițe, tuneluri, ruine pentru recuperarea memoriei locale prin mărturii tangibile a unui fond construit dispărut.

4.5.3.9. Condiții de echipare edilitară

- Viitoarele construcții vor fi racordate la toate utilitățile existente în zonă, respectiv la rețelele de alimentare cu apă potabilă, canalizare, electrice, gaze, telefonie, iluminat, etc.
- La faza de obținere Autorizație de Construire se vor perfecta formele legale de eliberare amplasament (unde sunt existente rețele) și racordare la utilități, în conformitate cu Legea nr. 50/1991 actualizată și modificată;
- Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- Se vor respecta distanțele reglementate față de rețele publice;
- Toate noile bransamente pentru alimentarea cu gaze, electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- Pentru faza de Autorizare de Construire se vor respecta prevederile art. 13 al RGU, anexa 1 al HG nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare;

4.5.3.10. Spații libere și spații plantate

- Pentru autorizarea construcțiilor noi și pentru autorizarea extinderii celor existente se va asigura un procent de minim 20% spații verzi din suprafața totală a terenului. Se va avea în vedere o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor, și condiții de drenare a excesului de umiditate. Excepție fac autorizările pentru intervenții pe construcții existente care nu presupun majorarea suprafeței construite la sol (supraetajare, modernizare, restaurare, consolidare, reabilitare energetică, etc.), pentru care în prezent nu se pot asigura 20% spații verzi din suprafața totală a terenului. Pentru acestea se va încerca atingerea procentului de 20%.
- Arealele compacte rămase libere în afara circulațiilor, parcajelor și trotuarelor, vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Se recomandă deschiderea către public a curților bisericilor, parțial sau total, și amenajarea acestora în continuarea spațiului public din vecinătate.

4.5.3.11. Împrejurimi

- Se va menține caracterul existent al împrejurimilor;
- Construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii;
- Se recomandă deschiderea către public a curților bisericilor, parțial sau total, și amenajarea acestora în continuarea spațiului public din vecinătate.

4.5.4 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

4.5.4.1. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului

IS1 - POT max = 50%

4.5.4.2. C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului

IS1 - CUT max = 1.5

4.6. IS2 - Zonă instituții publice și servicii - subzonă pentru instituții și servicii de interes general cu regim de construire continuu și discontinuu, în afara zonei protejate

IS2a - Subzonă instituții publice și servicii - subzona pentru instituții și servicii de interes general cu regim de construire continuu și discontinuu

IS2b - Subzonă instituții publice și servicii - subzona pentru servicii de interes general cu regim de construire continuu și discontinuu – zona pieței agroalimentare

4.6.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se caracterizează prin areale compacte cu instituții publice și servicii de interes general, dispersate în zona reglementată:

- **IS2a**
 - o Zona Spitalului Municipal – clădirea fostul cinematograf;
 - o Zona Școlii Generale nr. 2 – Poliția Locală – hipermarket;
 - o Liceul Tehnic Forestier;
 - o Zona benzinărie – spațiu comercial din sudul sitului reglementat.
- **IS2b**
 - o Zona pieței agroalimentare

4.6.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

4.6.2.1. Utilizări admise

Pentru IS2a:

- Birouri, sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare - dezvoltare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale (dotări sanitare - dispensar, cabinet medical, farmacie, creșă, dotări de educație – școală, grădiniță. after-school, dotări de agrement, etc.);
- Servicii social – medicale (policlinică, cămin pentru persoane vârstnice, etc.)
- Funcțiuni comerciale, comerț cu amănuntul, servicii profesionale și mici activități manufacturiere;
- Servicii financiar-bancare și de asigurări, poștă și telecomunicații;
- Servicii de turism și spații de cazare (agenții de turism, hoteluri, pensiuni, apart-hotel, etc.)
- Funcțiuni de alimentație publică (restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.);
- Funcțiuni culturale, săli multifuncționale (de evenimente, conferințe, spectacole etc.);
- Lăcașuri de cult;
- Hoteluri, Pensiuni, Apart-hoteluri;
- Activități sportive - spații pentru sport și recreere în spații deschise sau acoperite, locuri de joacă pentru copii.
- Alte activități de agrement (complex cu bazine/ piscine, saună, tobogane cu apă, etc.)
- Servicii autonome avansate (manageriale, tehnice și profesionale);
- Servicii de formare - informare;
- Biblioteci, mediateci;

- Poșta și telecomunicații (releu infrastructură);
- Edituri, centre media;
- Activități asociative diverse;
- Expoziții, centre și galerii de artă;
- Centre comerciale, galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă etc.;
- Cinema, săli de dans;
- Mici unități productive manufacturiere și de depozitare mic-gros ;
- Parcaje la sol și multietajate de descongestionare a circulației;
- Se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță supramunicipală și sedii ale unor organisme naționale, și amenajări publice (străzi și piațete pietonale, scuaruri, plantații decorative, reclame, mobilier urban și elemente de artă decorativă).
- Spații verzi plantate - scuaruri;
- Circulații carosabile, pietonale și alei de acces;
- Spații pietonale publice, dalate, de tip piațetă
- Punct colectare deșeuri menajere;
- Elemente aferente echipării tehnico-edilitare: bazin de retenție, post de transformare, etc.
- Parcări subterane și supraetajate
- Locuințe de serviciu;

Pentru IS2b:

- Piață agroalimentară;
- Spații pentru amenajare piață volantă și târguri sezoniere;
- Hipermarket / supermarket;
- Parcări subterane și supraetajate;
- Funcțiuni comerciale, comerț cu amănuntul, servicii profesionale și mici activități manufacturiere;
- Spații și sedii administrative;
- Funcțiuni de alimentație publică (restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.);
- Spații verzi – scuaruri
- Elemente aferente echipării tehnico-edilitare: bazin de retenție, post de transformare, etc.
- Spații de tip „food court”

4.6.2.2. Utilizări admise cu condiționări

- Se admit locuințe la nivelurile superioare ale clădirilor având funcțiuni de servicii cu condiția asigurării unui acces separat;
- Se admite locuirea pentru construcțiile existente care au această funcțiune la momentul aprobării PUZ.

4.6.2.3. Utilizări interzise

- Activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- 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;

- Dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- Realizarea unor false mansarde;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Construcție provizorii altele decât cele pentru organizarea execuției lucrărilor de construire;
- Instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Depozitare en-gros;
- Depozități de materiale refolosibile;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; (această funcțiune este admisă temporar pe perioada șantierului)
- Stații de betoane; (această funcțiune este admisă temporar pe perioada șantierului)
- Autobaze;
- Stații de întreținere auto cu capacitatea peste 5 mașini; (această funcțiune este admisă temporar pe perioada șantierului)
- Spălătorii chimice;
- Stații de betoane
- Stații de întreținere auto;
- depozite materiale refolosibile
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

4.6.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI

4.6.3.1. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)

Pentru IS2a

- În zonele cu parcelar constituit se va menține condiția generală de construibilitate a parcelelor, și anume:
 - deschidere la stradă - minim 12 m
 - suprafața minimă a parcelei - minim 600 mp pentru construcțiile izolate și cuplate

Pentru IS2b

- Conform planșei de reglementări

4.6.3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Pentru IS2a

- În zonele constituite dispunerea clădirilor față de aliniament va respecta caracterul străzii existente, conform planșei de reglementări.
- În funcție alinierea caracteristică străzilor (trasată pe planșa de reglementări-zonificare funcțională) clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate;
- În cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună sau cu o clădire monument de arhitectură retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă pe aliniament dar se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan;
- În cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă, iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, noua clădire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente.

Pentru IS2b – zonă edificabilă

- În urma concluziilor studiului istoric, în această zonă se propune rectificarea traseului străzii prin penetrarea spațiului parării existente cu o prelungire dreaptă a Străzii Republicii, din care rezultă un spațiu public de formă triunghiulară - adresat pietonilor, care recrează într-o manieră contemporană vechea utilizare a spațiului (târg) și amintește de vechiul traseu (fosta stradă Știrbei Vodă).
- Construcțiile noi se pot amplasa pe aliniamentul propus în zona de vest;
- Construcțiile noi se vor retrage 1,50m față de aliniamentul propus în zona de sud-vest, respectând alinierea caracteristică străzii.

4.6.3.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Pentru IS2a

- Conform planșei de reglementări, în zonele destructurate, au fost propuse o serie de edificabile orientative pentru încurajarea rectificărilor cadastrale, închiderii fronturilor neconstituite în vederea restructurării țesutului existent;
- clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative sau deschise publicului se pot amplasa izolat sau în regim continuu;
- clădirile care adăpostesc funcțiuni de interes general vor alcătui fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor
- în cazul în care parcela se învecinează cu o clădire care prezintă calcan pe una dintre limitele laterale ale parcelei, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi care necesită lumina naturală, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri;

- se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire dispusă izolat; în acest caz se admite o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 3.00 metri;
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale (nu anexă), iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.
- în cazul clădirilor izolate cu regim de maxim P+2E, pentru parcelele cu front la stradă cuprins între 12,0-15,0 metri, retragerea față de limitele laterale va fi de minim 2,00 metri conform Codului Civil.
- în cazul clădirilor izolate cu regim de peste P+2E, pentru parcelele cu front la stradă cuprins între 12,0-15,0 metri, retragerea față de limitele laterale va fi de minim 3,00.
- pentru parcelele cu front la stradă mai mare de 15,0 metri clădirile izolate se vor retrage față de una din limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin **de 3,00 metri**. Retragerea față de una din limitele laterale va fi de minim 3,0 metri;

Pentru IS2b – zonă edificabilă propusă

- Spre nord-est construcțiile noi se vor retrage minim 11,00m față de linia fațadelor construcțiilor existente, pentru asigurarea accesului autospecialelor;
- Spre sud-est construcțiile noi se vor retrage minim 10,00m față de linia fațadelor construcțiilor existente, pentru asigurarea accesului autospecialelor;

Pentru IS2b – țesut existent – se aplică prevederile de la IS2a

4.6.3.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală, dar nu mai puțin de 2,00m;
- Curțile închise vor avea o suprafață de minim 30,0 mp. Cu condiția ca cel puțin una din dimensiunile în plan ale curții să fie de minim 1/2 h;
- Se admite acoperirea curților închise sau în formă de U la clădirile cu funcțiuni de birouri, hoteluri, comerț, recreere care pot deveni astfel spații funcționale publice de tip galerii, holuri, zone de recepție, săli de expoziție, etc.

4.6.3.5. Circulații și accesuri

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri 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 printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;

- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;
- Se va amplifica circulația pietonală prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.

4.6.3.6. Staționarea autovehiculelor

- Pentru locuințe individuale și semi colective se va asigura 1 loc de parcare pentru fiecare 80 mp suprafață locuibilă;
- Pentru servicii și comerț se va asigura 1 loc de parcare pentru fiecare 60 mp din suprafața de vânzare / birouri a unității respective
- În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150 metri de obiectivul deservit;
- Excepție fac autorizările pentru intervenții pe construcții existente, pentru care nu se solicită modificarea utilizării actuale și care nu presupun majorarea suprafeței desfășurate construite (supraetajare, modernizare, restaurare, consolidare, reabilitare energetică, etc.), pentru care în prezent nu se poate asigura numărul necesar de locuri de parcare. Pentru acestea se va păstra situația existentă în teren.

4.6.3.7. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Pentru IS2a

- Regimul de înălțime maxim admis este de Ds+P+5E;
- Se permit accente verticale conform planșei de reglementări în baza unui studiu de inserție și cu avizul Comisiei Tehnice de Urbanism;
- Se admite mezaninul ca nivel suplimentar;
- Pentru construcțiile cuplate la calcanul unei clădiri existente viabile este obligatorie preluarea "conturului" calcanului acesteia în zona vizibilă din domeniul public;
- Se interzice autorizarea clădirilor care aduc noi calcane în imaginea orașului;
- În cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,0 metri dacă strada are sau 4 fire de circulație și pe o lungime de 25,0 metri dacă strada are 2 fire de circulație; în cazul în care diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.

Pentru IS2b

- Regimul de înălțime maxim admis este de Ds+P+4E;

4.6.3.8. Aspectul exterior al clădirilor

- Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii, aparține spațiului public (conform RGU, Art. 32).
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei.

- Prescripțiile urmăresc armonizarea construcțiilor din cadrul zonei (finisaje, ritmuri plin gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii etc.), calitatea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale moderne și sporirea nivelului calitativ al imaginii.
- Pentru monumentele istorice și pentru imobilele propuse spre clasare (după momentul clasării acestora):
 - o orice intervenții asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii. prin restaurarea clădirilor existente (inclusiv prin măsurile de consolidare a structurilor), se va păstra sau se va reveni (dacă este cazul) la arhitectura inițială a fațadelor.
 - o este obligatorie păstrarea volumetriei, a formei și materialelor șarpantei și a modenaturii și decorației, a formei și poziției golurilor, a tâmplăriei, a grilajelor, copertinelor, a materialelor pentru soclu, a treptelor exterioare, a balustradelor și parapeților balcoanelor și teraselor;
 - o este interzisă schimbarea materialelor tâmplăriei din lemn cu plastic sau aluminiu la clădirile monument;
 - o este interzisă schimbarea formei și poziției originare a streșinii, paziei, coșurilor de fum, jgheaburilor și burlanelor la clădirile monument;
 - o în vederea autorizării se vor prezenta studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri sau pentru intervenții asupra clădirilor existente (ilustrări grafice, fotomontaje, machete);
- Arhitectura noilor clădiri
 - o se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește:
 - volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
 - arhitectura fațadelor – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;
 - culoare – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;
- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile mai înalte;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile mai înalte;
- În cazul adăugării unui corp nou la o clădire existentă, noua construcție nu va ascunde elemente de arhitectura de interes estetic. Se va urmări dimpotrivă, punerea lor în valoare.

4.6.3.9. Condiții de echipare edilitară

- Viitoarele construcții vor fi racordate la toate utilitățile existente în zonă, respectiv la rețelele de alimentare cu apă potabilă, canalizare, electrice, gaze, telefonie, iluminat, etc.
- La faza de obținere Autorizație de Construire se vor perfecta formele legale de eliberare amplasament (unde sunt existente rețele) și racordare la utilități, în conformitate cu Legea nr. 50/1991 actualizată și modificată;
- Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- Se vor respecta distanțele reglementate față de rețele publice;
- Toate noile bransamente pentru alimentarea cu gaze, electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- Pentru faza de Autorizare de Construire se vor respecta prevederile art. 13 al RGU, anexa 1 al HG nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare;

4.6.3.10. Spații libere și spații plantate

Pentru IS2a

- Pentru autorizarea construcțiilor noi și pentru autorizarea extinderii celor existente se va asigura un procent de minim 20% spații verzi din suprafața totală a terenului. Se va avea în vedere o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor, și condiții de drenare a excesului de umiditate. Excepție fac autorizările pentru intervenții pe construcții existente care nu presupun majorarea suprafeței construite la sol (supraetajare, modernizare, restaurare, consolidare, reabilitare energetică, etc.), pentru care în prezent nu se pot asigura 20% spații verzi din suprafața totală a terenului. Pentru acestea se va încerca atingerea procentului de 20%.
- Arealele compacte rămase libere în afara circulațiilor, parcajelor și trotuarelor, vor fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

Pentru IS2b

- Pentru autorizarea construcțiilor noi și pentru autorizarea extinderii celor existente se va asigura un procent de minim 10% spații verzi din suprafața totală a terenului. Se va avea în vedere o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor, și condiții de drenare a excesului de umiditate. Excepție fac autorizările pentru intervenții pe construcții existente care nu presupun majorarea suprafeței construite la sol (supraetajare, modernizare, restaurare, consolidare, reabilitare energetică, etc.), pentru care în prezent nu se pot asigura 10% spații verzi din suprafața totală a terenului. Pentru acestea se va încerca atingerea procentului de 100%.
- Arealele compacte rămase libere în afara circulațiilor, parcajelor și trotuarelor, vor fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

4.6.3.11. Împrejmuiri

- Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor;
- Construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.

4.6.4 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

4.6.4.1. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului

POT max = 60%

4.6.4.2. C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului

CUT max = 2.5

4.7. C - Zona centrală aferentă dalei urbane pietonale propusă

4.7.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zonă, cuprinzând servicii publice de interes general, caracterizată mai ales prin funcțiunea rezidențială cu servicii la parter reprezintă rezultatul procesului de sistematizare a fondului construit din perioada comunistă. Sunt blocurile de locuințe și servicii ce au completat (în perioada 1960-1970) fondul construit central istoric pentru ca apoi în perioada 1980-1990 să-l înlocuiască majoritar. Clădirile cuprinse în aceste subzone sunt clădiri tip, cu un grad mare de repetabilitate dar care reușesc să contureze o imagine urbană coerentă:

- C1** - Zona - Hotel Muntenia;
- C2** - Zona Fostei Poște;
- C3** - Zona fostei bănci comerciale;
- C4** - Zona locuințe colective aferente parcului Millia;
- C5** - Zona blocurilor de locuințe colective aferente parcului Regele Mihai;
- C6** - Zona blocurilor de locuințe colective - între Bd. Carol și Calea Doftanei;
- C7** - Zona blocurilor de locuințe colective - între Bd. Carol și Strada Mihai Eminescu;
- C8** - Zona blocurilor de locuințe colective - între Bd. Carol și Strada Republicii;
- C9** - Zona dalei pietonale peste pasajul subteran.

4.7.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

4.7.2.1. Utilizări admise

Pentru C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8

- Locuințe colective;
- Parcaje subterane, la sol și multietajate;
- Birouri, sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare - dezvoltare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale (dotări sanitare - dispensar, cabinet medical, farmacie, creșă, dotări de educație – școală, grădiniță, after-school, dotări de agrement, etc.);
- Servicii social – medicale (policlinică, cămin pentru persoane vârstnice, etc.)
- Funcțiuni comerciale, comerț cu amănuntul, servicii profesionale și mici activități manufacturiere;
- Servicii financiar-bancare și de asigurări, poștă și telecomunicații;
- Servicii de turism și spații de cazare (agenții de turism, hoteluri, pensiuni, apart-hotel, etc.)
- Funcțiuni de alimentație publică (restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.);
- Funcțiuni culturale, săli multifuncționale (de evenimente, conferințe, spectacole etc.);
- Lăcașuri de cult;
- Activități sportive - spații pentru sport și recreere în spații deschise sau acoperite, locuri de joacă pentru copii.
- Alte activități de agrement (complex cu bazine/ piscine, saună, tobogane cu apă, etc.)
- Servicii autonome avansate (manageriale, tehnice și profesionale);
- Servicii de formare - informare;
- Biblioteci, mediateci;

- Poșta și telecomunicații (releu infrastructură);
- Edituri, centre media;
- Activități asociative diverse;
- Expoziții, centre și galerii de artă;
- Centre comerciale, galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă etc.;
- Cinema, săli de dans;
- Mici unități productive manufacturiere și de depozitare mic-gros ;
- Se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță supramunicipală și sedii ale unor organisme naționale, și amenajări publice (străzi și piațete pietonale, scuaruri, plantații decorative, reclame, mobilier urban și elemente de artă decorativă).
- Circulații carosabile, pietonale și alei de acces;
- Spații pietonale publice, dalate, de tip piațetă
- Punct colectare deșeuri menajere;
- Elemente aferente echipării tehnico-edilitare: bazin de retenție, post de transformare, etc.
- Cabină pază;
- Spații verzi plantate - scuaruri;
-

Pentru C9:

- Pasaj subteran acoperit de dală pietonală amenajată;
- Parcaje subterane;
- Dotări de agrement;
- Funcțiuni comerciale, comerț cu amănuntul și servicii de proximitate;
- Funcțiuni de alimentație publică (restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.);
- Funcțiuni culturale, săli multifuncționale (de evenimente, conferințe, spectacole etc.);
- Activități sportive - spații pentru sport și recreere în spații deschise sau acoperite, locuri de joacă pentru copii.
- Alte activități de agrement (complex cu bazine/ piscine, saună, tobogane cu apă, etc.)
- Biblioteci, mediateci;
- Poșta și telecomunicații (releu infrastructură);
- Centre media;
- Expoziții, centre și galerii de artă;
- Centre comerciale, galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă etc.;
- Cinema, săli de dans;
- Se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță supramunicipală și sedii ale unor organisme naționale, și amenajări publice
- Spații preponderent vegetale dedicate seniorilor
- Spații echilibrate mineral - vegetal dedicate locurilor de joacă pentru copii
- Spații dedicate animalelor de companie
- Spații dedicate expozițiilor în aer liber
- Spații dedicate grădinăritului - grădini urbane
- Spații dedicate sportului cu acces nelimitat
- Spații publice preponderent minerale amenajate ca promenadă pentru alimentație publică și comerț – terase)

- Spații publice preponderent minerale cu rol de piață publică, spațiu multifuncțional și spații pentru evenimente (târguri, piețe volante)
- Spații preponderent vegetale - scuaruri verzi cu rol multifuncțional
- Spații verzi de protecție și cu rol decorativ / ornamental
- Străzi și piațete pietonale, scuaruri, plantații decorative, reclame, mobilier urban și elemente de artă decorativă.
- Circulații pietonale și alei de acces pentru autospeciale;
- Punct colectare deșeuri menajere;
- Elemente aferente echipării tehnico-edilitare: bazin de retenție, post de transformare, etc.
- Cabină pază;

4.7.2.2. Utilizări admise cu condiționări

Pentru C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8

- Se admit clădiri cu funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului, cu condiția ca, la nivelul parterului și mezaninului, frontul spre stradă să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor și turiștilor - comerț, expoziții, restaurante, recreere, servicii personale și colective etc.;
- Se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente cu condiția menținerii a unei ponderi a locuințelor de minim 30 % din totalul ariei construite desfășurate;

4.7.2.3. Utilizări interzise

- Activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- 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;
- Dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- Realizarea unor false mansarde;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Construcție provizorii altele decât cele pentru organizarea execuției lucrărilor de construire;
- Instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Depozitare en-gros;
- Depozitări de materiale re folosibile;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; (această funcțiune este admisă temporar pe perioada șantierului)
- Stații de betoane; (această funcțiune este admisă temporar pe perioada șantierului)
- Autobaze;
- Stații de întreținere auto cu capacitatea peste 5 mașini; (această funcțiune este admisă temporar pe perioada șantierului)

- Spălătorii chimice;
- Stații de betoane
- Stații de întreținere auto;
- depozite materiale refolosibile
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

4.7.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI

4.7.3.1. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)

Parcelele caracteristice pentru această zonă funcțională sunt neregulate, în general trasate pe conturul imobilelor realizate în perioada sistematizării zonei centrale din perioada comunistă. Parcelele din jurul construcțiilor sunt în general în domeniul public și sunt destinate amenajărilor conexe locuirii. Prezenta documentație propune intervenții de regenerare urbană care au ca scop reconfigurarea acestor spații aferente blocurilor de locuințe colective pentru mărirea suprafețelor de spații verzi, diversificarea activităților posibile pe aceste areale și pentru eficientizarea spațiilor de parcare dar și intervenții asupra circulației majore care vor avea un impact mare la nivel economic, social și al imaginii urbane.

Prin urmare, ulterior aprobării PUZ pot avea loc operațiuni cadastrale de alipire sau dezmembrare, în condițiile legislației în vigoare, pentru atingerea obiectivului de creștere a mobilității nepoluante și regenerare urbană.

Având în vedere parcelarul specific, mai sus descris, pentru această tipologie de locuințe colective cu servicii conexe la parter din perioada sistematizării, retragerile vor fi definite în funcție de linia exterioară a trotuarului, conform pofilelor propuse pentru străzi, și față de limitele zonelor funcționale vecine.

4.7.3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Pentru C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8

- Pentru această zonă funcțională aliniamentul poate fi definit prin limita exterioară a trotuarului, conform pofilelor propuse pentru străzi. Față de aceasta, atât construcțiile existente cât și posibilele construcții noi vor păstra alinierea specifică străzii din care fac parte (conform planșei de Reglementări – Zonificare funcțională).
- Pentru parterele și mezaninele comerciale se permite avansarea către spațiul public cu maxim 2 m față de linia fațadei – conform planșei de Reglementări Urbanistice – Circulații carosabile și pietonale, spații publice și verzi, doar prin proiecte integrate realizate pentru întreaga subzonă (**C4, C5, C6, C7, C8**). Reglementarea are ca scop uniformizarea și modernizarea fațadelor de-a lungul dalei pietonale propuse și definirea spațială a viitoarei amenajări.

Pentru C9

- Nu este cazul

4.7.3.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor

Pentru C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8

- Amplasarea construcțiilor noi sau a extinderilor celor existente față de limitele zonelor funcționale vecine, atunci când limita zonei funcționale nu este trasată pe o stradă, se va realiza cu o retragere egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5,00m.

Pentru C9:

- Amplasarea noilor construcțiilor se va realiza conform edificabilului trasat pe Planșa de Reglementări – Zonificare Funcțională:
 - o Spre nord-vest va avea o retragere de minim 20,00 m față de subzona C5;
 - o Spre sud-vest va avea o retragere de minim 10,00 m față de subzona C5 respectiv o retragere de minim 15,00m față de subzona C4;
 - o Spre Nord-est va avea o retragere de minim 35,00m față de subzona C7 respectiv o retragere de minim 35,00m față de subzona C6;

4.7.3.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Viitoarele construcții se vor retrage unele față de celelalte la jumătate din înălțimea construcției celei mai înalte;
- Retragerile se pot reduce la $h/4$ în cazul alăturării unor fațade oarbe sau care nu prezintă ferestre ale unor încăperi de locuit;
- Sunt permise alipiri ale unor construcții noi la calcanele construcțiilor existente dacă condițiile tehnice o permit.

4.7.3.5. Circulații și accesuri

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 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 printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor
- Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

4.7.3.6. Staționarea autovehiculelor

- Pentru construcții noi sau pentru schimbarea destinației spațiilor existente:
 - o Pentru locuințele colective în imobile noi se va asigura 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă;
 - o Pentru servicii și comerț în suprafața de maxim 200 mp (suprafața de vânzare) - se va asigura 1 loc de parcare pentru fiecare 60 mp din suprafața de vânzare a unității respective;

- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesiunea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150 metri de obiectivul deservit;
- Pentru intervenții pe construcții existente, pentru care nu se solicită modificarea utilizării actuale și care nu presupun majorarea suprafeței desfășurate construite (supraetajare, modernizare, restaurare, consolidare, reabilitare energetică, etc.), pentru care în prezent nu se poate asigura numărul necesar de locuri de parcare. Pentru acestea se va păstra situația existentă în teren;
- Se pot realiza parcuri supraetajate, în cadrul unei construcții special amenajate, cu condiția accesării acestora dintr-o circulație publică, cu condiția de a nu stânjeni fluxul carosabil
- Pe spațiile comune blocurilor de locuințe se va încerca pe cât posibil realizarea de parcuri pe dale înierbate;

4.7.3.7. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- Pentru **C1, C2** - P+Mz+4E;
- Pentru **C3** - P+Mz+5E cu posibilitatea realizării unui accent vertical în baza unui studiu de inserție avizat în Comisia Tehnică de Urbanism;
- Pentru **C4** - P+Mz+7E;
- Pentru **C5, C6, C7, C8** – P+Mz+4E – P+6E;
- Pentru **C9** - p+mz – cu posibilitatea realizării unui accent vertical în baza unui studiu de inserție avizat în comisia tehnică de urbanism;
- Sunt permise etaje tehnice pentru toate subzonele reglementate ale zonei funcționale c cu condiția mascării elementelor tehnico-edilitare pentru a nu fi vizibile din domeniul public
- Se admite realizarea unui mezanin ca nivel suplimentar pentru funcțiunile deschise publicului;
- În cazul fronturilor continue, atunci când noua construcție depășește ca înălțime o construcție alăturată viabilă, este obligatoriu ca volumul care se înalță peste calcanul existent să fie retras de la limita de proprietate cu minim 3,0 metri în cazul clădirilor până la p+4 niveluri și cu 4,0 în cel al clădirilor peste p+4 niveluri, pentru a fi tratat ca fațadă laterală;
- Pentru construcțiile cuplate la calcanul unei clădiri existente viabile este obligatoriu preluarea “conturului” calcanului acestora în zona vizibilă din domeniul public;
- Se interzice autorizarea clădirilor care aduc noi calcane;
- În cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,0 metri dacă strada 4 fire de circulație și pe o lungime de 25,0 metri dacă strada are 2 fire de circulație;

4.7.3.8. Aspectul exterior al clădirilor

- Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii, aparține spațiului public (conform RGU, Art. 32).
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei.

- Prescripțiile urmăresc armonizarea construcțiilor din cadrul ansamblului (finisaje, ritmuri plin - gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii etc.), calitatea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor prin folosirea de materiale moderne și sporirea nivelului calitativ al imaginii.
- Se recomandă proiecte de intervenții pe construcțiile existente pentru regenerare urbană: consolidare, refacere / remodelare fațade, reabilitare energetică;
- Pentru lucrările de fațade se va respecta paletarul de culori anexat prezentului RLU iar proiectele pentru acestea vor respecta aceleași principii arhitecturale pentru care se va obține avizul Comisiei Tehnice de Urbanism
- Recomandări studiu istoric:
 - o Se impune păstrarea imaginii urbane actuale, a fronturilor blocurilor cu arhitectură postmodernă, nu sunt permise schimbarea raportului plin-gol, remodelarea fațadelor pe bucăți/fragmente (ex. închideri de balcoane), amplasarea de instalații sau echipamente pe fațadele vizibile din acest spațiu sau utilizarea unor culori de fațadă stridente. Este permisă remodelarea și extinderea parterului comercial al acestor blocuri în baza unui studiu de imagine urbană coerent pentru întreg spațiul, în directă legătură cu regenerarea urbană și implantarea unor noi funcțiuni și utilizări ale spațiului public.

4.7.3.9. Condiții de echipare edilitară

- Viitoarele construcții vor fi racordate la toate utilitățile existente în zonă, respectiv la rețelele de alimentare cu apă potabilă, canalizare, electrice, gaze, telefonie, iluminat, etc.
- La faza de obținere Autorizație de Construire se vor perfecta formele legale de eliberare amplasament (unde sunt existente rețele) și racordare la utilități, în conformitate cu Legea nr. 50/1991 actualizată și modificată;
- Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- Se vor respecta distanțele reglementate față de rețele publice;
- Toate noile bransamente pentru alimentarea cu gaze, electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- Pentru faza de Autorizare de Construire se vor respecta prevederile art. 13 al RGU, anexa 1 al HG nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare;

4.7.3.10. Spații libere și spații plantate

Pentru C1 și C3

- Pentru autorizarea construcțiilor noi și pentru autorizarea extinderii celor existente se va asigura un procent de minim 5% spații verzi din suprafața totală a subzonei funcționale. Se va avea în vedere o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor, și condiții de drenare a excesului de umiditate. Excepție fac autorizările pentru intervenții pe construcții existente care nu presupun majorarea suprafeței construite la sol (supraetajare, modernizare, restaurare, consolidare, reabilitare energetică, etc.), pentru care în prezent nu se pot asigura 5% spații verzi din suprafața totală a terenului. Pentru acestea se va încerca atingerea procentului de 5%.

- Arealele compacte rămase libere în afara circulațiilor, parcajelor și trotuarelor, vor fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

Pentru C2

- Pentru autorizarea construcțiilor noi și pentru autorizarea extinderii celor existente se va asigura un procent de minim 10% spații verzi din suprafața totală a subzonei funcționale. Se va avea în vedere o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor, și condiții de drenare a excesului de umiditate. Excepție fac autorizările pentru intervenții pe construcții existente care nu presupun majorarea suprafeței construite la sol (supraetajare, modernizare, restaurare, consolidare, reabilitare energetică, etc.), pentru care în prezent nu se pot asigura 10% spații verzi din suprafața totală a terenului. Pentru acestea se va încerca atingerea procentului de 10%.
- Arealele compacte rămase libere în afara circulațiilor, parcajelor și trotuarelor, vor fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

Pentru C4, C5, C6, C7, C8

- Pentru autorizarea construcțiilor noi și pentru autorizarea extinderii celor existente se va asigura un procent de minim 2% spații verzi din suprafața totală a subzonei funcționale. Se va avea în vedere o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor, și condiții de drenare a excesului de umiditate. Excepție fac autorizările pentru intervenții pe construcții existente care nu presupun majorarea suprafeței construite la sol (supraetajare, modernizare, restaurare, consolidare, reabilitare energetică, etc.), pentru care în prezent nu se pot asigura 2% spații verzi din suprafața totală a subzonei funcționale. Pentru acestea se va încerca atingerea procentului de 2%.
- Arealele compacte rămase libere în afara circulațiilor, parcajelor și trotuarelor, vor fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

Pentru C9

- Pentru autorizarea construcțiilor noi și pentru autorizarea extinderii celor existente se va încerca asigurarea un procent de 50% spații verzi din suprafața totală a subzonei funcționale. Se va avea în vedere o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor, și condiții de drenare a excesului de umiditate.

Pentru C:

- Pe cât posibil se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm. În cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.

4.7.3.11. Împrejurimi

Se vor păstra caracteristicile existente în zona

- Se recomandă deschiderea către public a curților instituțiilor și serviciilor de interes general, parțial sau total, și amenajarea acestora în continuarea spațiului public din vecinătate.

4.7.4 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

4.7.4.1. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului

- Pentru **C1, C2, C3** – POT max = 60%
- Pentru **C4** – POT max = 80%
- Pentru **C5, C6, C8** – POT max = 60%
- Pentru **C7** – POT max = 60%
- Pentru **C9** – POT max = 5%

4.7.4.2. C.U.T. - Coeficient maxim de utilizare a terenului

- Pentru **C1, C2, C3** – CUT max = 2.0
- Pentru **C4** – CUT max = 4.5
- Pentru **C5, C6, C8** – CUT max = 2.2
- Pentru **C7** – CUT max = 3.0
- Pentru **C9** – CUT max = 0.3

4.8. CC - Zona căi de comunicație – subzona căilor de comunicație rutieră

4.8.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona este compusă din terenuri pentru căi de comunicație rutieră – străzi urbane care fac obiectul PUZ de creștere a mobilității urbane nepoluante.

Prin prezentul PUZ sunt aduse reglementări cu impact direct asupra modului de organizare a circulației și a transportului în comun, astfel:

- Având în vedere faptul că de-a lungul B-dului Carol, axul principal pe direcția Nord-Sud, se regăsesc concentrate majoritatea dotărilor publice din oraș și funcțiunile, caracteristice unei zone centrale, Primăria Municipiului Câmpina propune închiderea traficului auto la sol în zona centrală și trecerea acestuia în subteran, pe același traseu. În urma închiderii circulației pe Bulevardul Carol I, fluxurile de trafic auto vor fi reluate pe trasee ocolitoare.
- Se dorește realizarea unui pasaj subteran care să fluidizeze traficul în zona centrală a Municipiului Câmpina și care să direcționeze fluxul principal către exteriorul localității.
- Deasupra acestui pasaj se va amenaja un spațiu public, o dală urbană destinată pietonilor și bicicliștilor generând astfel o suprafață generoasă fără mașini și poluare cu noxe, amenajată peisager cu mobilier urban specific și vegetație bogată. Confortul urban va fi instant sporit și imaginea urbană îmbunătățită.

Pentru obținerea obiectivelor de mai sus, este nevoie de transformarea suprafeței actuale a Bd. Carol I și coborârea acesteia în subteran. Se propune ca **pasajul subteran** să aibă următoarele caracteristici (acestea urmând a fi definitivite la următoarele faze de proiectare):

- Pe direcția nord-sud – Bd. Carol I:
 - Două benzi pe sens (un profil de aproximativ 15,50 m);
 - Rampe de acces de aproximativ 100 - 120 m lungime
 - Pantă de aproximativ 5%
 - Traseu carosabil subteran de aproximativ 400 m
 - Înălțime de aproximativ 5,00 m
- Pe direcția vest-est – Spre Calea Doftanei:
 - O bandă pe sens (un profil de aproximativ 8,00 m);
 - Rampe de acces de aproximativ 100 m lungime
 - Pantă de aproximativ 5%
 - Traseu carosabil subteran de aproximativ 400 m
 - Înălțime de aproximativ 5 m
- Adiacent pasajului, dinspre Strada Grivița, se propune, dimensionată orientativ, o parcare subterană. Aceasta se poate realiza pe câte un nivel sau două și pot asigura circa 100/200 locuri de parcare, deservind zona centrală a municipiului
- Prin realizarea acestui proiect se urmărește asigurarea unor condiții de circulație rutieră și pietonală normale, diminuarea poluării, creșterea siguranței circulației rutiere, pietonale și velo, respectiv reducerea costurilor utilizatorilor.

Ameliorarea calității spațiilor pietonale este una din cele mai importante strategii pentru o bună mobilitate. Mersul pe jos reprezintă o formă deplasare sustenabilă prin lipsa de costuri, lipsa poluării și beneficiile asupra sănătății umane.

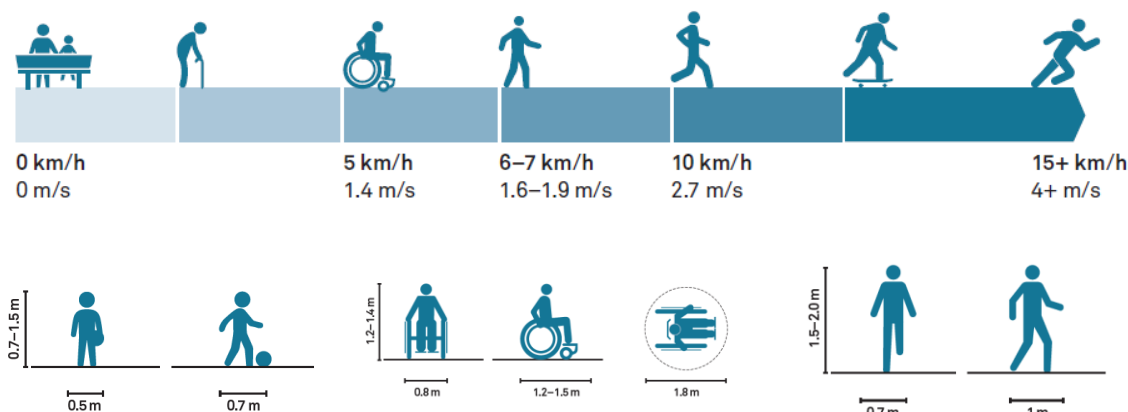
De subliniat este faptul că prin intervenția propusă (pasajul) va fi favorizată **circulația pietonală** prin punerea la dispoziția locuitorilor Municipiului Câmpina a unui spațiu public de interes major cu o suprafață generoasă, cu rol de a asigura funcția de **promenadă** de mare atractivitate, cu caracter de reprezentare a identității locului.

Principalele **trasee pietonale** sunt orientative, se vor stabili ulterior printr-un proiect tehnic și urmăresc să ofere accesibilitate tuturor funcțiunilor lor și activităților de pe dala urbană.

Principiile care stau la baza proiectării spațiilor pietonale adecvate și atractive, de care trebuie să se țină cont în proiectarea viitoare a unor spații pietonale de calitate sunt:

- Siguranță
- Accesibilitate
- Continuitate
- Atractivitate
- Eficiență

Standardele de proiectare a spațiilor pietonale (sursa: *Global Street Design Guide*)



Lățime:

- 2 metri - minim preferat pentru două scaune cu rotile pentru a trece unul pe lângă altul
- 1,5 metri - minim acceptabil pentru un utilizator scaun cu rotile și un utilizator ce nu se află în scaun cu rotile, necesar pentru a trece unul pe lângă altul
- 1 metru - minim absolut, în cazul în care fluxul de pietoni este scăzut și nu există rezervă pentru extinderea trotuarului.

Dimensiuni finisaje:

- 2-5 mm - recomandat lățime între dale de trotuar pentru a reduce pericolul călătoriei
- 6-10 mm - recomandat lățime între plăcile trotuarului pentru un mortar compactat
- 13 mm - recomandare maxima a deschiderii (capace și grătare)
- Borduri:
- 125 mm - marginea de bordură Standard - 140 mm la stațiile de autobuz
- 50mm - minim de rebord necesară pentru pietonii cu deficiențe de vedere
- 25 mm - minim de margine pentru restul suprafețelor.

Bordură de picătură nu mai mare de 6 mm - de la partea carosabilă la trecerea desemnată la canalul de evacuare a apei.

Se recomandă ca spațiile pietonale să nu fie expuse traficului rutier, ele trebuie protejate prin aplicarea de diferite soluții constructive precum vegetație de aliniament, bolarzi, stâlpi, etc. adică prin bariere fizice pentru sporirea siguranței pietonilor și prevenirea ocupării trotuarelor cu mașini parcate.

Crearea unor legături pietonale cu viitoare zone dezvoltate, reprezintă un element important pentru încurajarea transportului nemotorizat (pietonal și velo), susținând totodată accesibilitatea către aceste zone.

Pentru asigurarea condițiilor de deplasare a persoanelor cu dizabilități se impune adoptarea la toate trecerile de pietoni a măsurilor prevăzute în *"Normativul privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap - NP 051-2012"*, de exemplu:

- pentru persoanele cu deficiențe de vedere vor fi prevăzute benzi de ghidaj tactilo-vizuale;
- toate trecerile de pietoni vor fi amenajate cu rampe de acces pietonale între trotuar și carosabil
- trecerile de pietoni trebuie presemnalizate, sunt necesare covoare roșii antiderapante (pe sectoarele de decelerare), parapete pietonal (pentru canalizarea traficului pietonal către marcajul trecerii de pietoni), toate acestea având în vedere că zona rezidențială va fi populată de persoane tinere cu copii mici.

În propunerea de amenajare a **pasajului** și a **dalei pietonale** de deasupra sa au fost luate în considerare idei din concursul de soluții *"Modernizarea și reabilitarea zonei centrale a Mun. Câmpina, B-dul Carol I"* din 2010, cu precădere din cele două soluții câștigătoare.

4.8.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

4.8.2.1. Utilizări admise

- Căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente - circulații carosabile, pietonale și alei de acces, spații verzi de aliniament;
- Spații pietonale publice, dalate, de tip piațetă;
- Spații alveolare carosabile pentru transportul în comun;
- Refugii și treceri de pietoni;
- Rețele tehnico-edilitare;
- Spații verzi amenajate;
- Parcaje publice, parcaje subterane, la sol și multietajate;
- Puncte de colectare deșeuri menajere;
- Elemente aferente echipării tehnico-edilitare: bazin de retenție, post de transformare, etc.

4.8.2.2. Utilizări admise cu condiționări

Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:

- Să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
- Să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);

4.8.2.3. Utilizări interzise

- Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:

- lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, realizarea autostrăzii și a dotărilor aferente;
- modernizarea intersecțiilor;
- realizarea spațiilor de parcare;
- realizarea traversărilor pietonale sub și supraterrane.
- se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;
- În zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
 - construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- Se interzice:
 - cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere;
 - amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și / sau prezintă risc de incendiu / explozie.

4.8.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI

4.8.3.1. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)

- Nu este cazul

4.8.3.2. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Nu este cazul

4.8.3.3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Nu este cazul

4.8.3.4. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Nu este cazul

4.8.3.5. Circulații și accesuri

Modul de organizare a **circulației carosabile** în zona de studiu:

- Pasaj - dublu sens ;
- Inel perimetral de circulație un profil de min. 2 benzi în sens unic, cu pistă de biciclete și parcuri adiacente acolo unde este posibil:
 - B-dul Carol I – cu mențiunea că aici există o excepție la intersecția cu pasajul, porțiunea ce merge paralel cu acesta reducând la o bandă profilul inelului până la Str. Mihail Kogălniceanu;
 - Str. Mihail Kogălniceanu;

- Str. Republicii – va asigura locuri de parcare pentru zona de Piață și va asigura accesul în parcare propusă pentru această zonă;
- Calea Doftanei – va intersecta inelul cu ieșirea secundară din pasaj;
- Str. 1 Decembrie 1918 - unde se vor asigura locuri de parcare special amenajate pentru accesul la instituțiile publice din zonă;
- Str. Mărășești – gândită pentru preluarea fluxurilor ce trebuie să ajungă către spital;
- Str. Griviței – fiind alternativa la Bd. Carol pentru fluxurile ce merg dinspre nord către sud;
- Str. Eruptiei;
- Str. Schelelor;

Inelul propus are 2 roluri:

- 1 - de a fluidiza traficul pe parcursul implementării pasajului, când circulația pe Bd. Carol I va fi restricționată pentru lucrări de construire și amenajare;
- 2 – de a deservi zona adiacentă pasajului și a dalei urbane după implementarea proiectului.

Pe traseul inelului de propun 2 puncte de inflexiune, marcate prin prezența a două sensuri giratorii:

- Unul între Bd. Carol I, Strada Orizontului și Strada Eruptiei, cu rolul de a dirija traficul greu generat de zonele industriale, direct către zona de sud a orașului, respective către DN1
- Unul între Bd. Carol I, Str. 1 Decembrie și Str. Mărășești, cu rolul de a asigura un loc de întoarcere pe traseul principalei artere ce străbate Municipiul Câmpina

Sunt încurajate mijloacele de transport alternativ prin amenajarea pistelor de biciclete. Acestea sunt propuse în sens unic și în dublu sens, iar în zona dalei urbane traseul este orientativ, putând fi stabilit cu exactitate la o fază ulterioară.

Toate tipurile de spații menționate anterior se regăsesc în planșa “03.02. Reglementări – Circulații carosabile și pietonale, spații publice și spații verzi”.

4.8.3.6. Staționarea autovehiculelor

- Conform studiilor de specialitate cu respectarea normelor tehnice.

4.8.3.7. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- Conform studiilor de specialitate cu respectarea normelor tehnice.

4.8.3.8. Aspectul exterior al clădirilor

- Conform studiilor de specialitate cu respectarea normelor tehnice.

4.8.3.9. Condiții de echipare edilitară

- Conform studiilor de specialitate cu respectarea normelor tehnice.

4.8.3.10. Spații libere și spații plantate

- La amenajările peisagere pentru străzile publice se va ține cont de vizibilitatea în timpul circulației rutiere.

4.8.3.11. Împrejmui

- nu este cazul

4.8.4 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**4.8.4.1. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului**

- nu este cazul

4.8.4.2. C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului

- nu este cazul

Întocmit,**Verificat,****S.C. KXL STUDIO S.R.L.**

Urb. Diana Constandache

arh. Mihai Țucă

Urb. Anamaria Mohan

Urb. Maria Clapa

Urb. Iulia Sabău

Urb. Peis. Alina Ștefan

Urb. Ana-Maria Florea

Urb. Vlad Nour

Urb. Vlad Iancu