

**CAPITOLUL 2 : ZONA DE LOCUINȚE - "LM" - ZONA CLĂDIRI CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME**

**- "LI" - ZONA CLĂDIRI CU REGIM MEDIU ȘI MARE DE ÎNĂLȚIME :**

- . locuințe și funcțiuni complementare ;
- . instituții și servicii

**2.1. GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI**

**. Funcțiunea predominantă : Locuirea**

Compusă din : . locuințe individuale existente, cu regim mic de înălțime, majoritar parter, cu caracter semiurban și POT < 10 %, înglobate în oraș prin creșterea organică a acestuia - SUBZONA LM.su. ;

. locuințe individuale existente, cu regim mic de înălțime (P - P + 2), cu caracter urban - SUBZONA LM.u. ;

. locuințe individuale propuse, cu regim de înălțime (P + 1, P + 2) ce se vor realiza pe terenuri lotizate - SUBZONA LM.p. ;

. locuințe colective existente în blocuri cu regim de înălțime P + 4 - P + 10 - SUBZONA LI.c. ;

. locuințe colective propuse, în blocuri cu regim mediu de înălțime - SUBZONA LI.p. ;

**. Funcțiuni complementare : Instituții și servicii.**

**2.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

**. Utilizări permise :**

- locuințe individuale maximum P + 2 în subzonele LM.su, LM.u și LM.p ;

- locuințe colective în subzona LI.p. ;

- modernizări ale clădirilor ;
- realizarea dotărilor necesare pe terenurile rezervate ;
- amenajări exterioare (spații verzi, locuri de joacă, parcaje etc.) ;
- construcții necesare funcțiilor complementare locuințelor ;
- afectarea unor spații de la parterul locuințelor sau amenajarea unor spații independente pentru comerț și servicii necesare satisfacerii cerințelor zilnice a locuitorilor ;
- servicii profesionale, sociale și personale ;
- amplasarea unor construcții pentru activități nepoluante și cu volum mic de transporturi.

Se recomandă sprijinirea unui program de ameliorare a calității locuirii și a amenajărilor exterioare.

Se recomandă ca, administrația locală să rețină ca fond propriu de locuințe sociale acele blocuri din care nu au fost vândute apartamente, acestea urmând să fie gestionate în conformitate cu acest scop (având în vedere resursele bugetare limitate).

**. Utilizări permise cu condiții :**

a) locuințe individuale, cu condiția existenței unui PUD sau PUZ aprobat, în subzonele :

. LM.p. 1	. LM.p. 18	. LM.p. 35
. LM.p. 3	. LM.p. 21	. LM.p. 37
. LM.p. 4	. LM.p. 30	. LM.p. 38
. LM.p. 5	. LM.p. 31	. LM.p. 39
. LM.p. 12	. LM.p. 32	. LM.p. 41
. LM.p. 16	. LM.p. 34	. LM.p. 43
		. LM.p. 44

b) locuințe individuale în zonele marcate pe planul UTR-ului cu hașură pe o suprafață circulară, până la aprobarea studiilor de rezolvare a interecțiilor:

Str. Ecaterina Teodoroiu cu : - DN 66  
- str.  
- aleea Macului  
- lt.col. Dumitru Petrescu

Str. 11 Iunie cu str. V. Alecsandri

Calea București cu : - str. Unirii  
- strada ce limitează zona specială

Str. Victoriei cu : - str. M. Sadoveanu  
- str. Mărgăritarului

Str. A.I. Cuza cu : - str. M. Sadoveanu  
- B-dul Republicii

Str. N. Titulescu cu : str. M. Sadoveanu  
- str. 9 Mai  
- B-dul Republicii

Str. Petrești cu strada ce delimitează zona specială

Str. Panduri cu strada Tismana

Str. Tismana cu : - Calea Severinului  
- str. Bârsești

Calea Severinului cu strada V. Merișescu

DJ 672 B cu principalele circulații carosabile din :

- Ursați
- Polata

Circulația carosabilă din Ursați cu cea din Polata

Principalele intersecții din localitatea Preajba Mare

c) locuințe individuale, cu condiția să nu se realizeze anexe gospodărești de tip rural spre spital :

- . LM.u. 13
- . LM.p. 13

d) locuințe colective cu condiția existenței unui PUD sau PUZ aprobat, în subzonele :

- . LI.p. 17
- . LI.p. 14

e) locuințe individuale, în interiorul limitelor marcate pe desenul fiecărei unități teritoriale de referință, (raza de 100 m) cu condiția existenței unei documentații de urbanism aprobate și obținerii avizului pentru protejarea impusă, în subzonele :

- . LM.p. 1
- . LM.su. 1
- . LM.u. 7
- . LM.u. 11
- . LM.u. 13
- . LM.u. 14
- . LM.su. 24
- . LM.p. 38

Pentru locuințele existente sau propuse în U T R 11, în zona istorică protejată, sau în zona de protecție a monumentelor aflate în zona istorică, se va respecta "Regulamentul" din pr. nr. 178/1994 P.U.Z. "Zona protejată a ansamblului monumental - Calea Eroilor - realizat de Constantin Brâncuși".

Nu se admite construirea de anexe gospodărești de tip rural în subzonele : LM.u. 11 ; LI.e. 11 și IS. 11.

. Utilizări interise :

- locuințe, pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate (punctul I.3) ;
- unități poluante, producătoare de noxe, care generează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice (incendii, explozii) ;
- instalarea de chioșcuri pe domeniul public ;
- pentru zonele în care s-a stabilit prin Planul Urbanistic General necesitatea întocmirii unor planuri urbanistice zonale sau de detaliu se instituie interdicție temporară de construire până la aprobarea acestora.

### 2.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

. Conform prescripțiilor generale la nivelul localității (4.1., 4.2., 4.4., 4.7., 4.8., 4.9.).

#### . Caracteristici ale parcelelor

Pentru a fi construibilă, o parcelă pentru locuință trebuie să îndeplinească următoarele condiții :

a) să aibă o suprafață minimă de 150 mp ;

b) să aibă un front la stradă de :

- minim 6,0 m, în cazul locuințelor înșiruite (două calcane laterale) ;

- minim 9,0 m în cazul locuințelor cuplate (un calcan lateral, o fațadă laterală) ;

- minim 12,0 m în cazul locuințelor izolate (patru fațade) ;

c) în cazul parcelelor de colț, situate la intersecție a două străzi, lățimea minimă a frontului la strada principală trebuie să fie de 12,0 m (în cazul locuințelor cuplate, cu un calcan), respectiv 15,0 m (în cazul locuințelor izolate, cu patru fațade).

Condițiile de mai sus se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate, cât și celor neregulate.

În cazul concesionării se vor respecta suprafețele stipulate de Legea nr. 50/1991.

#### . Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Față de aliniament (definit ca linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat), construcțiile pot fi amplasate :

- pe aliniament, în cazul când frontul construit existent se confruntă cu linia de demarcație a proprietăților către stradă ;

- retras de la aliniament, în următoarele cazuri :
  - . înscrierea în regimul de aliniere existent, dar se recomandă o retragere de 4,0 - 6,0 m față de aliniament pentru a realiza o zonă de protecție față de sursele de poluare ale căilor de circulație, iar la intersecții retragerile necesare pentru asigurarea vizibilității ;
  - . lărgirea drumului - alinierea construcțiilor noi fiind diferită față de alinierea existentă (regim de aliniere marcat prin linia roșie pe U T R) :
    - LM.su. 1 - 20,0 m față de actualul ax al B-dului
    - LM.u. 7 Ecaterina Teodoroiu ;
    - LM.u. 13 - 20,0 m față de actualul ax al străzii
    - LM.su. 18 Victoriei ;
    - LM.su. 24
    - LM.su. 12 - 25,0 m față de actualul ax al Căii București ;
    - LM.su. 44
    - LM.su. 12 - 15,0 m față de actualul ax al străzii Petrești ;
    - LM.su. 30 - 25,0 m față de actualul ax al străzii
    - LM.su. 34 Călea Severin ;
    - LM.su. 30 - 20,0 m față de actualul ax al străzii Tismana ;
    - LM.su. 16 - 15,0 m față de actualul ax al străzii Ana Ipătescu ;
    - LM.su. 38 - 15,0 m față de actualul ax al DJ 672 B
    - LM.su. 39 și al celorlalte străzi existente ;
    - LM.su. 41 - 25,0 m față de actualul ax al DN 66 ;
    - LM.su. 43 - 25,0 m față de actualul ax al carosabilului.
  - . Amplasarea construcțiilor față de regimul de aliniere - spate
    - LM.u. 13 și LM.su. 26 - construcțiile pot fi amplasate la o adâncime de 40,0 m și respectiv 30,0 m față de aliniament.

**. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei**

Pentru toate construcțiile ce se realizează pe o parcelă se impune o distanță minimă față de limitele laterale față de limita posterioară a acesteia egală cu jumătatea înălțimii la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 3,0 m, cu următoarele excepții :

- . clădirea se lipește de două calcane învecinate, formând un front continuu ;
- . clădirea se lipește de un calcan al clădirii învecinate, caz în care se menține, pe celelalte laturi  $H/2$  față de limita de proprietate, dar nu mai puțin de 3,0 m.

Distanța minimă de 3,0 m, necesară în cazurile de mai sus, se majorează la :

- . 4,0 m în cazul când o locuință se amplasează față de limita unei proprietăți existente cu funcție de producție sau servicii ;
  - . 6,0 m în cazul când o locuință se amplasează față de un calcan al unei unități productive existente pe parcela vecină.
- . Distanțe minime obligatorii între clădirile de pe aceeași parcelă**

Distanțele dintre clădirile nealăturate de pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, a mijloacelor de salvare, precum și astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient în utilizarea construcțiilor : iluminare naturală, însorire, salubritate, securitate etc.

În cazul construirii mai multor corpuri distincte de clădiri pe aceeași parcelă, distanțele minime dintre acestea vor fi egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte clădiri, dar nu mai puțin de 3,0 m.

Anexele locuințelor se pot amplasa calcan la calcan cu alte corpuri de clădiri, sau pe limita de proprietate cu condiția respectării prevederilor Codului Civil.

. **Accese**

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public sau privat.

Accesele trebuie îndepărtate, cât mai mult posibil, de intersecții.

Pentru o parcelă alăturată mai multor drumuri (exemplu o parcelă de colț), accesul la drumul cu traficul cel mai intens poate fi interzis.

În cazul drumurilor cu circulație intensă, accesul la acesta a unei suite de parcele se poate prelua printr-un drum local.

Accesele în subzonele LM.p. se vor rezolva prin documentațiile de urbanism ce se vor elabora ulterior.

. **Procentul de ocupare a terenurilor (POT) și coeficientul de utilizare a terenurilor (CUT)**

POT trebuie să exprime limita maximă de suprafață permisă să fie ocupată la sol cu construcții. Prin construcții de înțeleg :

- clădiri ;
- anexe ale acestora ;
- suprafața căilor de acces și staționare.

În mod practic POT, exprimă cât din suprafața unei parcele este permis să fie ocupată cu construcții, restul reprezentând spații libere și plantate.

CUT rezultă din raportul dintre totalul ariei construite desfășurate și suprafața terenului.

Prin asocierea POT și CUT se poate controla densitatea într-o subzonă sau zonă funcțională.



Pentru subzonele LM.u., LM.su și LM.p. se propun :

POT - max. 30 % pe lot de 300 mp

28 % pentru P + 2 pe lot de 500 mp

18 % pentru P + 1 pe lot de 500 mp.

În cazul unor reparcelări se vor asigura suprafețe de teren care să permită, cu aceste procente, o arie construită minimă de 90 mp.

CUT - max. pentru loturi de 300 mp

. 0,9 mp Adc/mp teren pentru P + 2

. 0,6 mp Adc/mp teren pentru P + 1

. 0,3 mp Adc/mp teren pentru parter

. 0,4 - 0,5 mp Adc/mp teren pentru construcții cu parter și mansardă ;

- max. pentru loturi de 500 mp :

. 0,48 mp Adc/mp teren pentru P + 2

. 0,36 mp Adc/mp teren pentru P + 1

. 0,18 mp Adc/mp teren pentru parter.

CUT poate fi și în funcție de regimul de înălțime și mărimea parcelei caracteristice zonei respective.

Pentru subzona LM.u. 11, POT și CUT s-au stabilit prin P.U.Z - ul de zonă (pr. nr. 178/1994).

Pentru subzonele LI.p. : *(propuse)*

POT - max. 35 %

CUT - max. 1,5 mp Adc/mp teren.

Pentru subzonele LI.e. :

POT și CUT - se menține situația existentă ;

- nu se mai prevăd noi extinderi ale locuințelor colective cu excepția subzonelor LI.p.

. Înălțimea construcțiilor

- Subzonele LM.u., LM.su. și LM.p.

- înălțimea maximă admisă la P + 2 - max. 10,0 m la cornișă.

. Condiții de echipare edilitară

Orice construcție nouă destinată locuirii, trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile, de canalizare a apelor menajere și la rețelele electrice din zonă.

În situația în care zona nu dispune de rețea publică de distribuție sau de canalizare, se admite :

- alimentarea cu apă din puțuri, condiționat de asigurarea igienei generale a sursei și protecției sanitare în raport cu posibilele surse vecine de poluare ;
- evacuarea apelor în sistem individual sau de grup, conform actelor normative în vigoare, cu prevederea unui racord posibil la viitoarea rețea publică de canalizare.

Parcelele pentru care nu se pot asigura condițiile menționate sunt **neconstruibile**.

Restul utilităților se vor asigura în funcție de posibilitățile locale.

. Aspectul exterior al construcțiilor

Se va respecta specificul general al zonei și armonizarea noilor construcții cu aspectul clădirilor învecinate (materiale, goluri, registre de înălțime, detalii de arhitectură, conformarea acoperișului și învelitorii etc.) în vederea asigurării coerenței fronturilor stradale.

Este obligatoriu ca în zonele de protecție a monumentelor (pe rază de 100,0 m) și în zona ansamblului monumental " Calea Eroilor " realizat de Comitetul Național de Patrimoniu, declarat **BUN DE UTILITATE PUBLICĂ DE INTERES NAȚIONAL** nr. 127/29.12.1992 -

*A. A. A. A. A.*

În U T R 11, se vor respecta, în principal, următoarele elemente de regulament privind aspectul exterior al construcțiilor și anume :

a) cerințele privind conformarea volumetriei, proporțiile și reliefurile fațadei se vor referi la :

- conformarea volumului (pantă acoperișuri, rezolvare cornișă, joc de înălțime față de vecinătățile imediate) ;
- proporții și tratate arhitecturale (raport plin-gol, proporții goluri, linii de forță verticale și orizontale, tratate parterelor comerciale) ;
- materiale (textură și culoare).

b) se interzice construcția în stiluri și imitații stilistice străine zonei protejate ; utilizarea materialelor ne-specifice regiunii și a materialelor prețioase ; imitarea materialelor naturale ; utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau a unor materiale pentru construcții provizorii ;

c) în cazul intervențiilor la clădirile existente, se va impune realizarea unor relevé e-desfășurări, iar în cazul schimbării volumetriei și a unor secțiuni perpendiculare pe stradă ; desfășurările vor cuprinde întregul tronson al străzii (sau cel puțin în raza de 100 m a monumentelor istorice) în care se înscrie clădirea modificată.

d) la construcția unor clădiri noi, se va urmări respectarea și păstrarea caracterului arhitectural al zonei ; se recomandă utilizarea la fațade a materialelor folosite la clădirile existente.

e) pentru fațade comerciale - vitrine se vor întocmi documentații care să cuprindă plan de situație și relevee ale fațadei, fotografii ale fațadelor învecinate. Forma, materialele și culorile firmelor se vor autoriza de asemenea, pe baza unei documentații grafice.

Detalii amănunțite privind condițiile de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor din zona protejată sunt precizate în cadrul proiectului nr. 178/1994 și acestea trebuie respectate.