

# R - ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE.

## GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Zona conține construcții și instalații aferente infrastructurii tehnice majore, la nivel teritorial, național și regional, inclusiv sediile unor regii cu arii de competență supramunicipală. Nu fac parte din această categorie infrastructura de transporturi și nici rețelele tehnice de importanță locală care sunt reglementate în cadrul zonei **T** și respectiv **G**.

## SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

**R** - construcții și instalații aferente echipării tehnice majore.

### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

**R** - se vor respecta normativele tehnice specifice.

### ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

**R** - pentru incintele situate în zone rezidențiale și mixte, sau în zone în care se produc aglomerări de populație, se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).

- R** - se mențin incintele actuale cu condiția diminuării poluării și riscurilor tehnologice, în caz contrar se va avea în vedere relocarea acestora;
- pentru noi incinte și pentru extinderi ale incintelor tehnice se vor elabora Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu;
  - pentru noi incinte se recomandă localizări în zona **A**;
  - pentru noi birouri sunt admise localizări și în zonele **CA**, **CB**, **CM** și în noii poli urbani, suprafața minimă a parcelei construibile fiind de **400 mp.** și front minim **15.0 metri**

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

- R** - clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim **6.0 metri** în cazul în care fronturile dominante noi sunt retrase de la stradă.
- în cazul incintelor tehnice se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim **10.0 metri** pe străzile de categoria I și II și de minim **8.00 metri** pe străzile de categoria III.

### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

**R** - distanța față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6.00 metri**.

### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

**R** - în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice;

- în cazul în care nu există astfel de norme, distanța minimă dintre clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6.00** metri; distanța dintre clădiri precizată mai sus, se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente.

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

**R** - terenul este construibil numai dacă are acces direct dintr-o circulație publică.

#### ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- R** - staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice, prin retragerea porții de acces;
- în spațiul de retragere al clădirilor de la aliniament se va rezerva maxim **40 %** din teren pentru parcaje destinate salariaților și vizitatorilor.

#### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

**R** - înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice.

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

- R** - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele laterale și posterioare vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
  - tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea pot fi percepute din clădirile înconjurătoare mai înalte;
  - firmele vor fi dispuse pe treimea superioară a fațadei sau / și pe suport independent în spațiul incintei la intrare.

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- R** - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și diverse alte platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu, se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

#### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

- R** - orice parte a terenului vizibil dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată și utilizată încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40 %**, formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
  - în dreptul fațadei, parcajele vor fi înconjurate de un gard viu cu înălțimea de minim **1.20** metri și se va prevedea plantarea unui arbore la fiecare 4 mașini;
  - suprafețele libere, neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare **200 mp**.

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- R** - împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2.20** metri și minim **1.80** metri, din care un soclu opac de **0,60** metri și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare conform unor norme specifice, se recomandă dublarea spre interior, la **2.50** metri distanță, cu un al doilea gard conform normelor, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- împrejuririle către parcelele laterale și posterioare vor fi opace, de **2,50** metri înălțime sau vor fi în conformitate cu normele specifice;
  - porțile de intrare vor fi simple și în armonie cu împrejmuirea;
  - pentru a nu incomoda circulația, se recomandă ca, pe drumurile publice cu trafic intens, porțile de intrare să fie retrase față de aliniament, pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

**R** - POT maxim - %;

| Zona construibilă   | Nr. niveluri | POT maxim % |
|---|--------------|-------------|
| Incinte tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri  | 1, 2 și 3    | 70          |
|   | 4 și 5       | 50          |
|   | 6 și peste   | 50          |
| Incinte tehnice în zone industriale   | -            | 80          |
| Birouri   | 1, 2 și 3    | 70          |
| Birouri înscrise în fronturi continue, cu condiția de a nu se depăși o adâncime de 20 metri față de aliniament; din restul curții o pondere de maxim 75% poate fi construită cu clădiri de cel mult 2 niveluri (8 metri). | 4 și 5       | 70          |
|   | 6 și peste   | 70          |

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

**R** - C.U.T. maxim - mp.ADC / mp. teren sau C.U.T. volumetric - mc. / mp. teren.

| Zona construibilă  | nr. niveluri | CUT | CUT - volumetric - |
|--|--------------|-----|--------------------|
| Incinte tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri | 1            | 1,0 |                    |
|  | 2            | 1,6 |                    |
|  | 3            | 2,0 |                    |
|  | 4 și 5       | 2,4 |                    |
|  | 6 și peste   | 2,4 |                    |
| Incinte tehnice în zone industriale                        | -            | -   | 9                  |
| Birouri  | 1            | 1,0 |                    |
|  | 2            | 1,6 |                    |
|  | 3            | 2,0 |                    |
|  | 4 și 5       | 2,2 |                    |
|  | 6 și peste   | 2,4 |                    |