

CUPRINS

A. CONDIȚIILE DE CONSTRUIBILITATE A TERENULUI

1. CONSTRUIBILITATEA TERENULUI	Pag.1
1.1 Condiții generale de constructibilitate	Pag.1
1.2 Condiții de constructibilitate a terenurilor în zonele parcelate sau reparcelate	Pag.1
1.2.1 Accesibilitatea la un drum public sau privat	Pag.1
1.2.2 Echiparea cu rețele tehnico-edilitare	Pag.2
1.2.3 Forma și dimensiunile unei parcele corespunzătoare amplasării unor construcții	Pag.2

B. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

1. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE	Pag.4
1.1 Asigurarea însoririi și iluminatului natural	Pag.4
1.1.1 Lumina solară	Pag.4
1.1.2 Durata minimă de însorire	Pag.4
1.1.3 Distanța minimă necesară pentru ca o construcție să primească lumină directă	Pag.5
1.2 PERCEPEREA VIZUALA A MEDIULUI AMBIANT DIN SPATIILE INCHISE	Pag.8
1.3 ASIGURAREA UNOR CERINȚE SPECIFICE LEGATE DE FUNCȚIUNEA CLADIRII (LACASE DE CULT, TERENURI DE SPORT PENTRU CONSTRUCȚII DE INVATAMANT, CONSTRUCȚII DE LOCUINTE).	Pag.9

2.	ALINIAMENTUL. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR PE SUPRAFAȚA PARCELEI	Pag.9
2.1	Aliniamentul	Pag.9
2.1.1	Relația construcțiilor cu clădirile de pe aliniamentul opus	Pag.10
2.1.1a	Construcții amplasate pe aliniament	Pag.10
2.1.1b	Construcții retrase față de aliniament	Pag.11
2.1.2	Retragerile față de aliniament	Pag.12
2.1.3	Poziția construcțiilor față de drumurile publice	Pag.14
2.1.4	Drumurile publice	Pag.15
2.1.5	Zonele drumului public	Pag.15
2.1.6	Accesul la drumurile publice	Pag.16
2.2.	AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ALE PARCELELOR	Pag.17
2.2.1.	Construcții în regim închis	Pag.17
2.2.2.	Construcții în regim cuplat	Pag.18
2.2.3.	Construcții izolate	Pag.18
2.2.4.	Distanțele minime între construcțiile de pe aceeași parcelă	Pag.19
2.2.5.	Servitutea de vedere	Pag.20
3.	CONSIDERAȚII GENERALE PRIVIND ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR – CONFORT, SECURITATE ȘI ESTETICĂ / INTEGRARE URBANĂ	Pag.21
3.1.	ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR	Pag.21
3.2.	ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIEI	Pag.31
3.3.	REGULI DE COMPOZIȚIE ARHITECTURAL – URBANISTICĂ A ZONELOR SAU ANSAMBLUROLOR URBANE	Pag.32

A. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A TERENULUI

1. CONSTRUIBILITATEA

este calitatea unui teren de a primi o construcție care comportă sau nu fundații.

Destinația și caracteristicile terenului sunt legate în principal de natura terenului și deservituțile care îl grevează.

Construibilitatea nu este o problemă strict urbanistică, ea având și un pronunțat caracter juridic.

1.1 Condiții generale de construibilitate:

- Păstrarea integrității și protecția spațiilor naturale
- Conservarea și protejarea patrimoniului construit de mare valoare clasat ca atare
- Securitatea construcțiilor și salubritatea publică
- Respectarea interesului public (rezervarea unor spații pentru realizarea obiectivelor locale de interes public sau a lucrărilor de interes național)

Cadrul legislativ general al țării precum și documentațiile de urbanism reglementează condițiile de construibilitate. Autorizarea operațiunilor urbanistice impune aceste reglementări. Restricțiile și prescripțiile specifice activității de autorizare duc la realizarea compatibilității funcțiunilor existente cu cele propuse. Toate acestea au drept rezultat realizarea confortului de locuire în zonele parcelate sau reparcelate aflate în relație cu contextul urban.

1.2 Condiții de construibilitate a terenurilor în zonele parcelate sau reparcelate

Pentru a fi construibile terenurile destinate folosinței private într-o zonă parcelată sau reparcelată trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

1.2.1 Accesibilitatea la un drum public sau privat

Drumurile publice sau private dintr-o parcelă, trebuie să se integreze în rețeaua generală de circulație, să corespundă normelor tehnice privind proiectarea și execuția lor și să asigure circulația persoanelor, a vehiculelor ușoare sau a autoturismelor, precum și a utilajelor cu calibru mare pentru stingerea incendiilor, salubritate, etc.

Intersecțiile vor fi amenajate pentru asigurarea unor condiții optime de vizibilitate.

Fundăturile trebuiesc prevăzute cu platformă corespunzătoare de întoarcere.

Parcarea trebuie asigurată în afara spațiului public de circulație.

Accesul la un drum public se amplasează cât mai departe de intersecție.

Numărul acceselor la un drum public trebuie să fie limitat în funcție de importanța drumului.

Lipsa accesului la un drum public sau privat se remediază prin instituirea unei servituți de trecere.

1.2.2 Echiparea cu rețele tehnico - edilitare

Orice construcție nouă de pe parcelă trebuie să fie racordată la rețelele publice de distribuție a apei potabile, de canalizare a apelor uzate, de alimentare cu energie electrică și telecomunicații.

Lipsa echipării cu rețele de apă și canalizare pentru un teren de mari dimensiuni, poate antrena după sine declararea neconstruibilității zonei.

1.2.3. Forma și dimensiunile unei parcele corespunzătoare amplasării unor construcții

Formele rău conformate sau accidentate (alungite excesiv și înguste) pot face terenul parțial sau total neconstruibil.

Principalii factori care influențează dimensiunile parcelei:

- **Funcțiunea principală a zonei în care sunt amplasate.**
- **Folosința terenului parcelelor**
- **Tipul de locuire**
- **Regimul de amplasare al construcțiilor pe teren, caracteristic zonei.**
- **Accesul pe parcelă și poziția față de drumuri**
- **Posibilități de evacuare a apelor uzate**
- **Condițiile cadrului natural – panta terenului**
 - Terenuri construibile cu pantă de până la 10%
 - Terenuri cu folosință limitată cu panta de până la 20%
 - Terenuri situate în zona de munte cu panta de până la 30 %

Dacă panta terenului este cuprinsă între **1% și 2%** există condiții favorabile pentru a așeza construcția în orice direcție indiferent de lungimea ei.

Dacă terenul are o pantă între **2-5%** construcția se poate așeza cu lungimea ei pe linia de cea mai mare pantă fără a prezenta dificultăți.

Dacă panta terenului este cuprinsă între **5-8%** se renunță la așezarea construcțiilor paralelă cu panta terenului și se preferă soluția economică și de integrare în relief cu construcția așezată cu lungimea ei perpendicular pe linia de cea mai mare pantă.

- **Funcțiunea principală a zonei în care sunt amplasate.**
- **Folosința terenului parcelelor**
- **Tipul de locuire**
- **Regimul de amplasare al construcțiilor pe teren, caracteristic zonei.**
- **Accesul pe parcelă și poziția față de drumuri**
- **Posibilități de evacuare a apelor uzate**

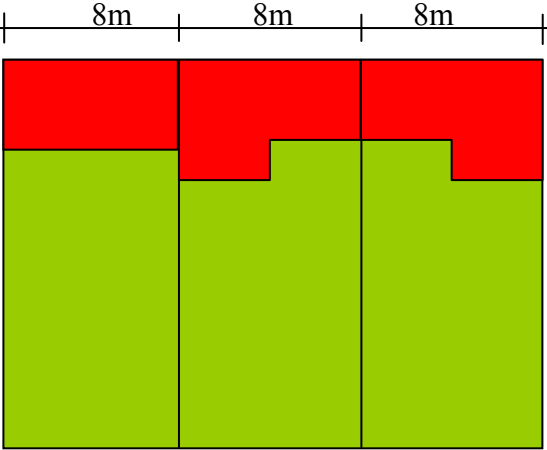
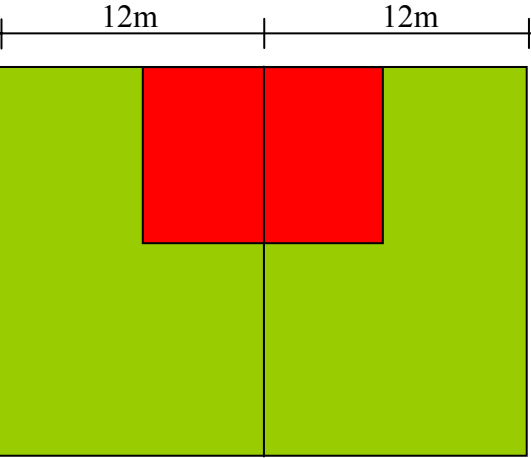
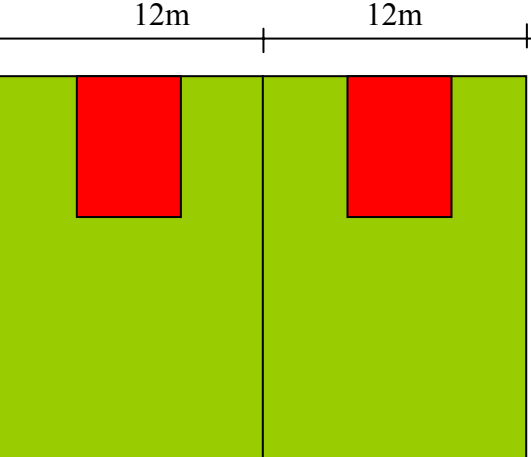
Dimensiunile parcelei:

- **Suprafața minimă a parcelei**

S = 150mp – când există rețele de alimentare cu apă și canalizare în zonă

S = 750mp – când lipsesc rețele de alimentare cu apă și canalizare în zonă și sunt necesare amenajări locale

• **Lățimea minimă la stradă a parcelei**

 <p>8m 8m 8m</p>	<p>Minim 8 m. În cazul locuințelor înșiruite (lipite pe două calcane laterale).</p>
 <p>12m 12m</p>	<p>Minim 12 m. În cazul locuințelor cuplate</p>
 <p>12m 12m</p>	<p>Minim 12 m. În cazul locuințelor izolate.</p>

B. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

1. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Se face în conformitate cu normele sanitare și tehnice în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- Asigurarea însoririi și iluminatului ei natural
 - Asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise
 - Asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii (lăcașe de cult, terenuri de sport, construcții pentru învățământ și sănătate, locuințe)
- Igiena și confortul urban** se realizează prin :
- Respectarea normelor de însorire, iluminat natural, vizibilitate și ventilație
 - Amplasarea corectă a construcțiilor unele în raport cu altele pentru a nu se umbri reciproc și pentru a permite vizibilitatea bolții cerești din interiorul încăperii.
 - Orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale

1.1 Însorirea construcțiilor.

Analizarea însoririi se face pe baza unui studiu specific a părților umbrite și însorite ale construcției, perioada de însorire precum și umbra purtată a construcției față de clădirile învecinate.

Acțiunea bactericidă și antirahitică a razelor soarelui este eficientă când fațadele construcției sunt expuse radiațiilor solare timp de 2-3h /zi la solstițiul de iarnă.

1.1.1 Lumina solară primită de o construcție poate fi:

- directă
- difuză
- reflectată (neglijabilă în calculul însoririi)

Lumina directă și difuză asigură iluminatul natural.

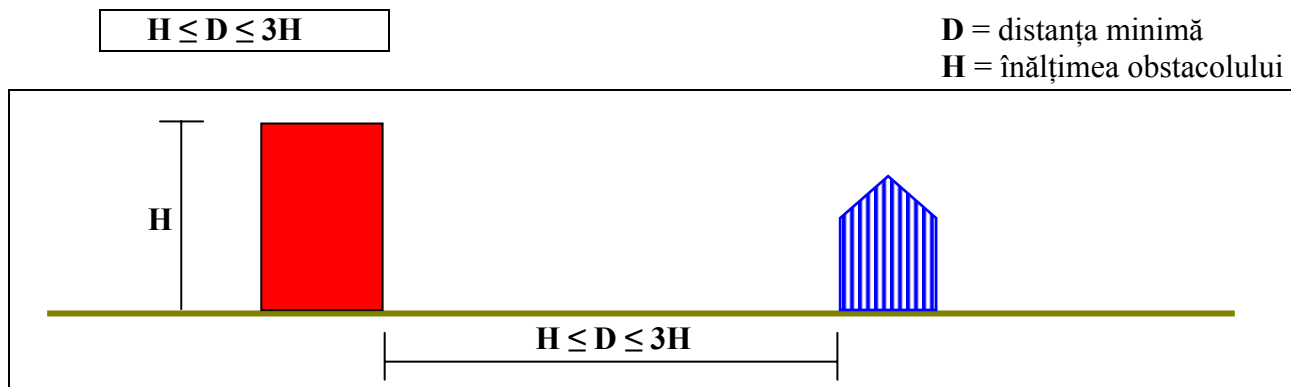
Lumina difuză este constantă, vine din toate direcțiile și este în funcție de suprafața vizibilă a bolții cerești.

Asigurarea duratei de însorire se face prin orientarea, distanțarea și dimensionarea corectă a construcției

1.1.2 Durata minimă de însorire în cadrul orientării Nord-Sud este de 1½ h. la solstițiul de iarnă pentru clădirile de locuit și 1h. pentru celelalte clădiri.

1.1.3 Distanța minimă necesară pentru ca o construcție să primească lumină directă

Pentru ca o clădire să primească lumină directă suficientă, se stabilește o **distanță minimă** „**D**” între aceasta și primul obstacol ce ar putea opri razele soarelui să o lumineze.



Relația între **D** și **H** depinde de :

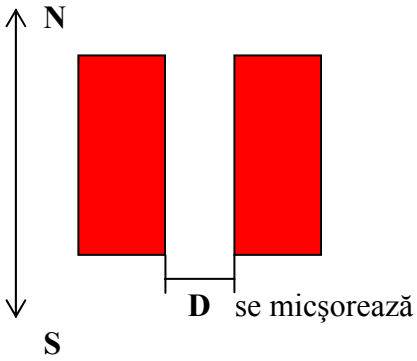
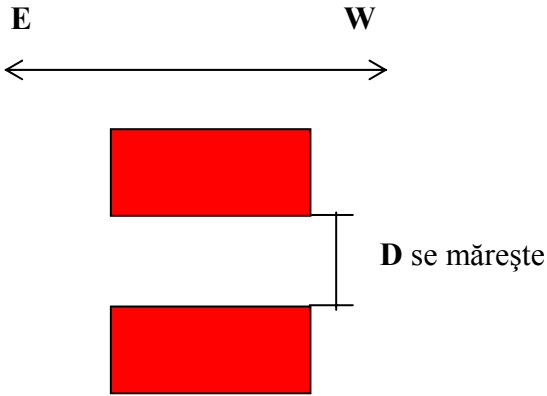
- orientarea clădirilor
- poziția reciprocă a construcțiilor
- înălțimea și lungimea lor
- orientarea clădirilor
- direcția străzilor

Distanța D variază în funcție de :

- **Caracteristicile reliefului**

- în cazul terenurilor cu relief frământat sau cu pantă orientată spre Nord
 $D > H$, **D** crește
- în cazul terenurilor aproape orizontale și cu panta îndreptată spre Sud ,
D se micșorează apropiindu-se de **H** .
 $D < 3H$

- **Orientarea clădirilor.**

	<p>În cazul clădirilor orientate cu latura lungă pe direcția Nord – Sud sau dacă obstacolul este lateral și acoperă parțial fațada clădirii considerate, distanța „D” dintre clădiri se micșorează.</p>
	<p>În cazul construcțiilor orientate cu latura lungă pe direcția E – V, sau dacă obstacolul acoperă în întregime fațada clădirii considerate distanța „D” dintre clădiri se micșorează</p>

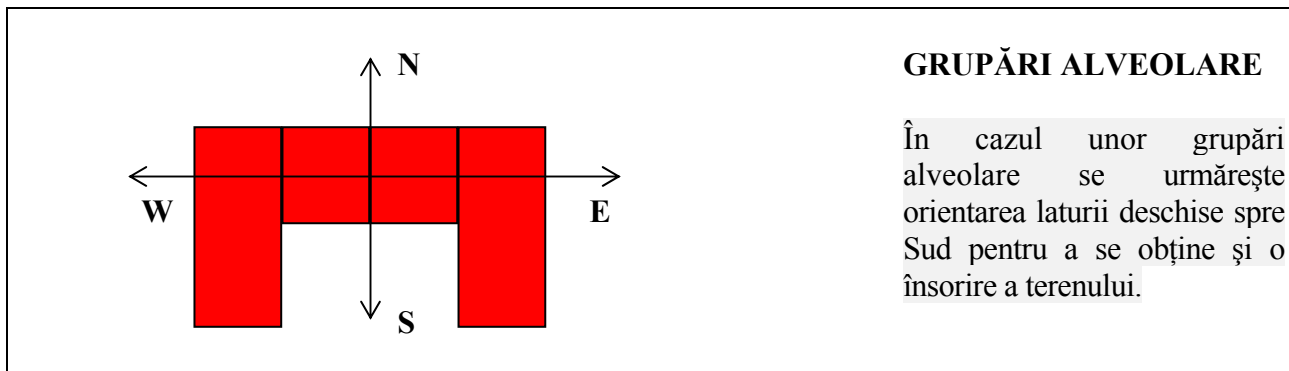
- **Poziția reciprocă** a construcțiilor (dispunerea lor pe teren)

Regimul izolat sau grupat permite o mai mare libertate de așezare a construcțiilor după o bună orientare.

	CLĂDIRI IZOLATE
	CLĂDIRI GRUPATE
	CLĂDIRI ÎNȘIRUITE

Clădirile izolate sau grupate în raport cu caracteristicile distribuției interioare pot fi orientate cu latura lungă către orice direcție din emisfera sudică (E-S -W).

Clădirile înșiruite cu regim închis pentru a avea o însorire pe ambele fațade se orientează cu precădere cu latura lungă pe direcția Nord – Sud cu deviere spre Est de **18°-20°**.



- **Orientarea clădirilor** este determinată și de distribuția interioară a încăperilor.

Regimul grupat sau izolat favorizează îmbunătățirea condițiilor de însorire.

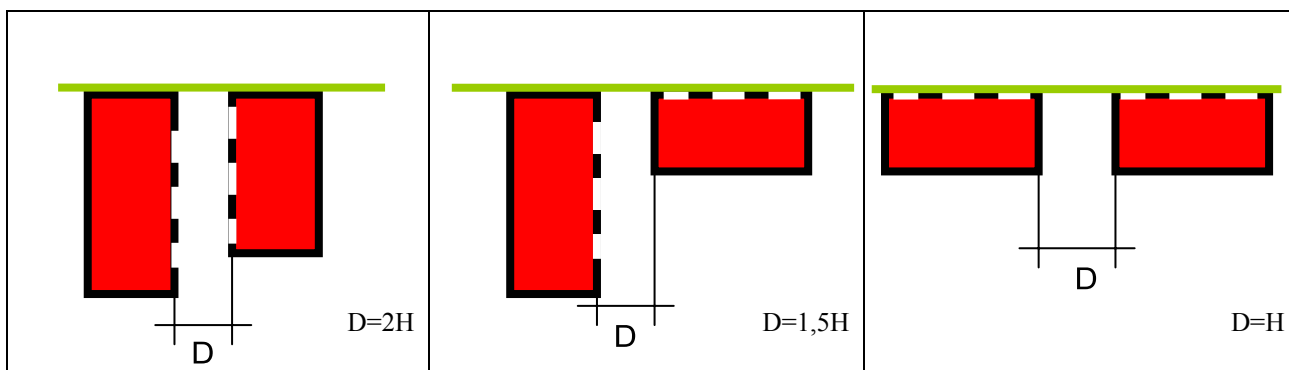
Regimul închis (curți închise) formează un paravan care împiedică însorirea normală a terenului la anumite ore.

Pentru ca o clădire să primească o cantitate suficientă de căldură trebuie să fie orientată după aceleași reguli necesare pentru a obține o bună luminozitate.

1.2 PERCEPEREA VIZUALĂ A MEDIULUI AMBIANT DIN SPAȚIILE ÎNCHISE.

- Distanța minimă între clădiri în funcție de înălțime, poziția lor și a ferestrelor.

H = înălțimea construcției celei mai înalte



- Pentru o bună luminozitate a unei încăperi se recomandă ca suprafața unei ferestre să fie 1/5 sau 1/6 din suprafața pardoselii încăperii.

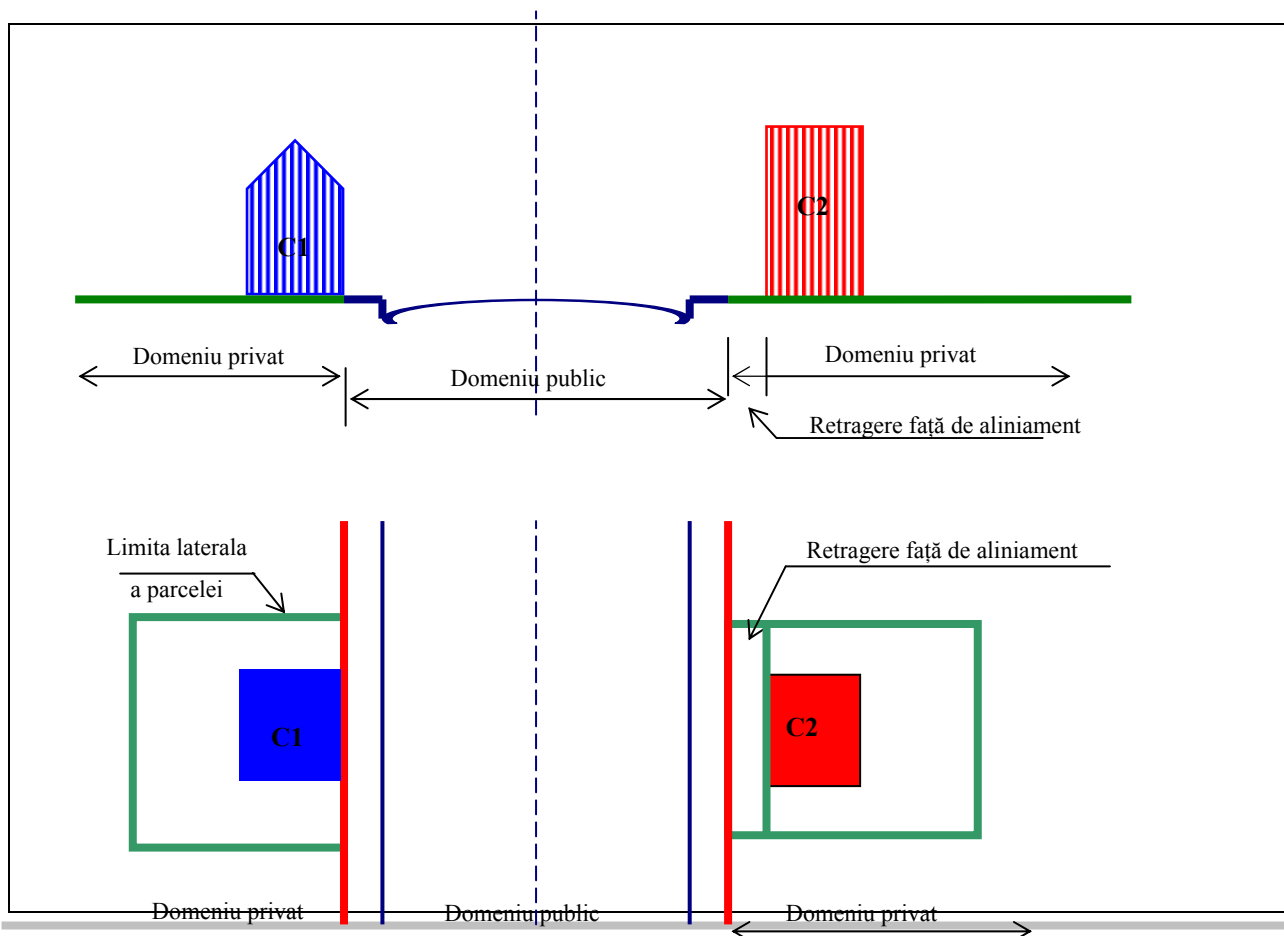
1.3 ASIGURAREA UNOR CERINȚE SPECIFICE LEGATE DE FUNCȚIUNEA CLĂDIRII

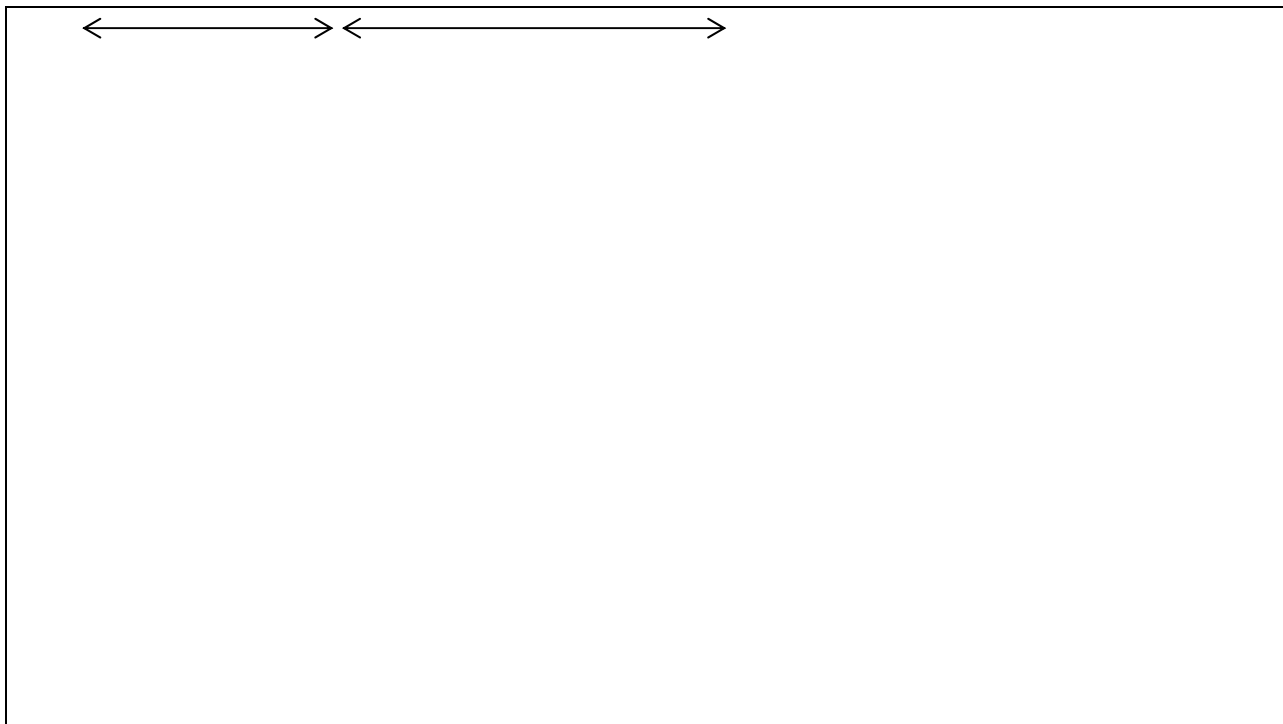
- **Orientarea construcțiilor pentru diferite culte se face cu respectarea cerințelor cultului respectiv. Autorizarea executării lucrărilor se face cu avizul Secretariatului de Stat pentru Culte.**
- **Orientarea terenurilor de sport în aer liber ale construcțiilor de învățământ se face de regulă pe direcția N - S cu o abatere de max. 15° spre V sau spre E.**
- **Construcțiile de locuințe trebuie amplasate astfel ca pentru toate încăperile de locuit situată pe fațada cea mai favorabilă (Sud) să se asigure durata minimă de însorire de 1 ½ h la solstițiul de iarnă. În cazul clădirilor de locuit colective organizate în ansambluri se va evita orientarea pe direcția E – V, iar când aceasta nu este posibilă apartamentele vor avea dublă orientare.**

2. ALINIAMENTUL. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR PE SUPRAFAȚA PARCELEI

2.1 Aliniamentul.

Este limita dintre domeniul public și domeniul privat. O clădire este construită la aliniament dacă este amplasată la limita dintre domeniul public și cel privat.



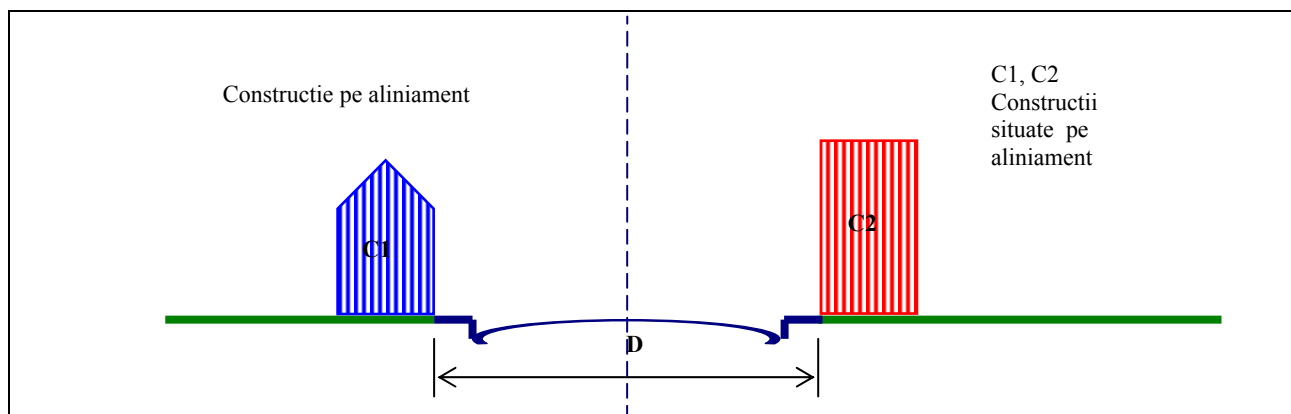


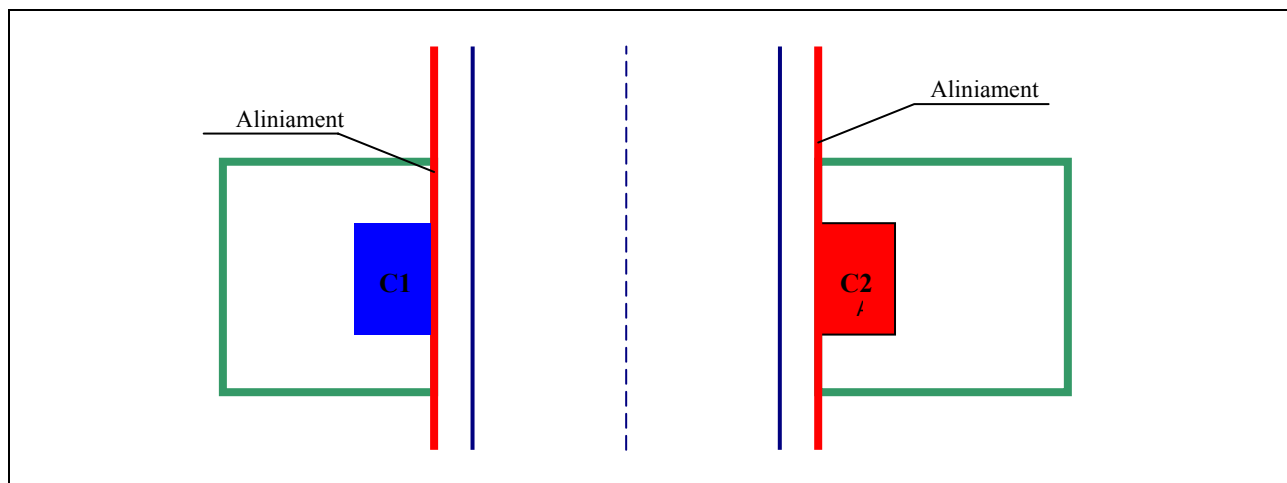
Regimul de aliniere

Este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism ce reglementează modul de amplasare al construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, acul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejuririle etc.)

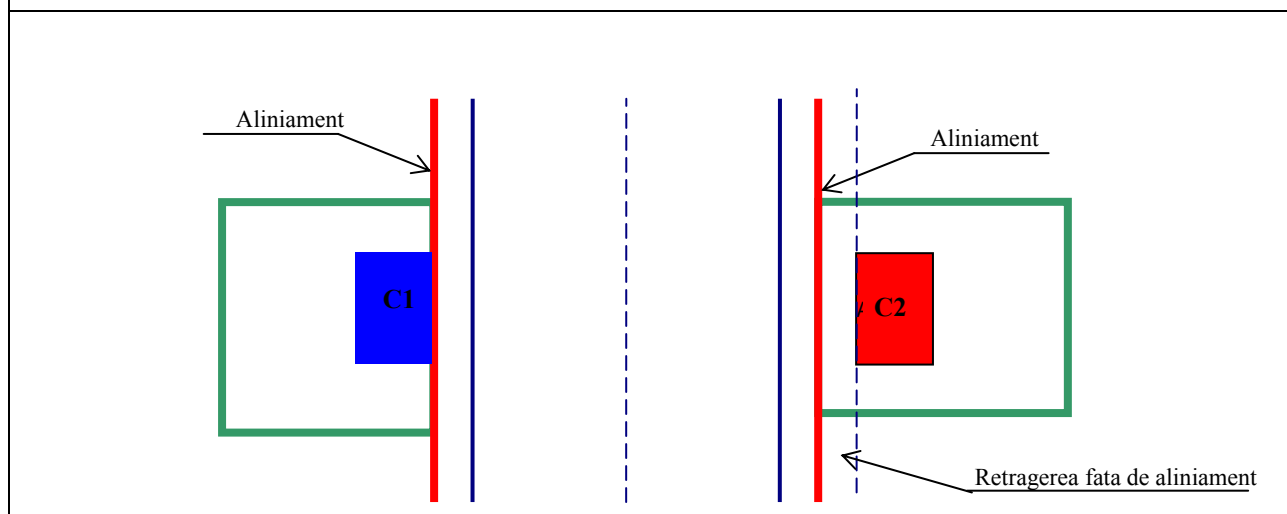
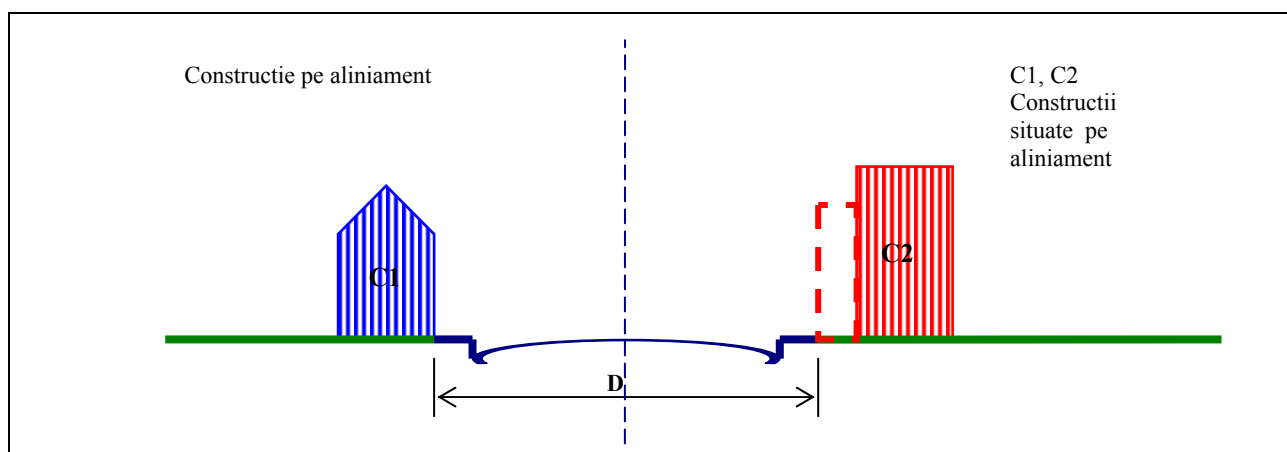
2.1.1 Relația construcțiilor cu clădirile de pe aliniamentul opus

2.1.1a Construcții amplasate pe aliniament



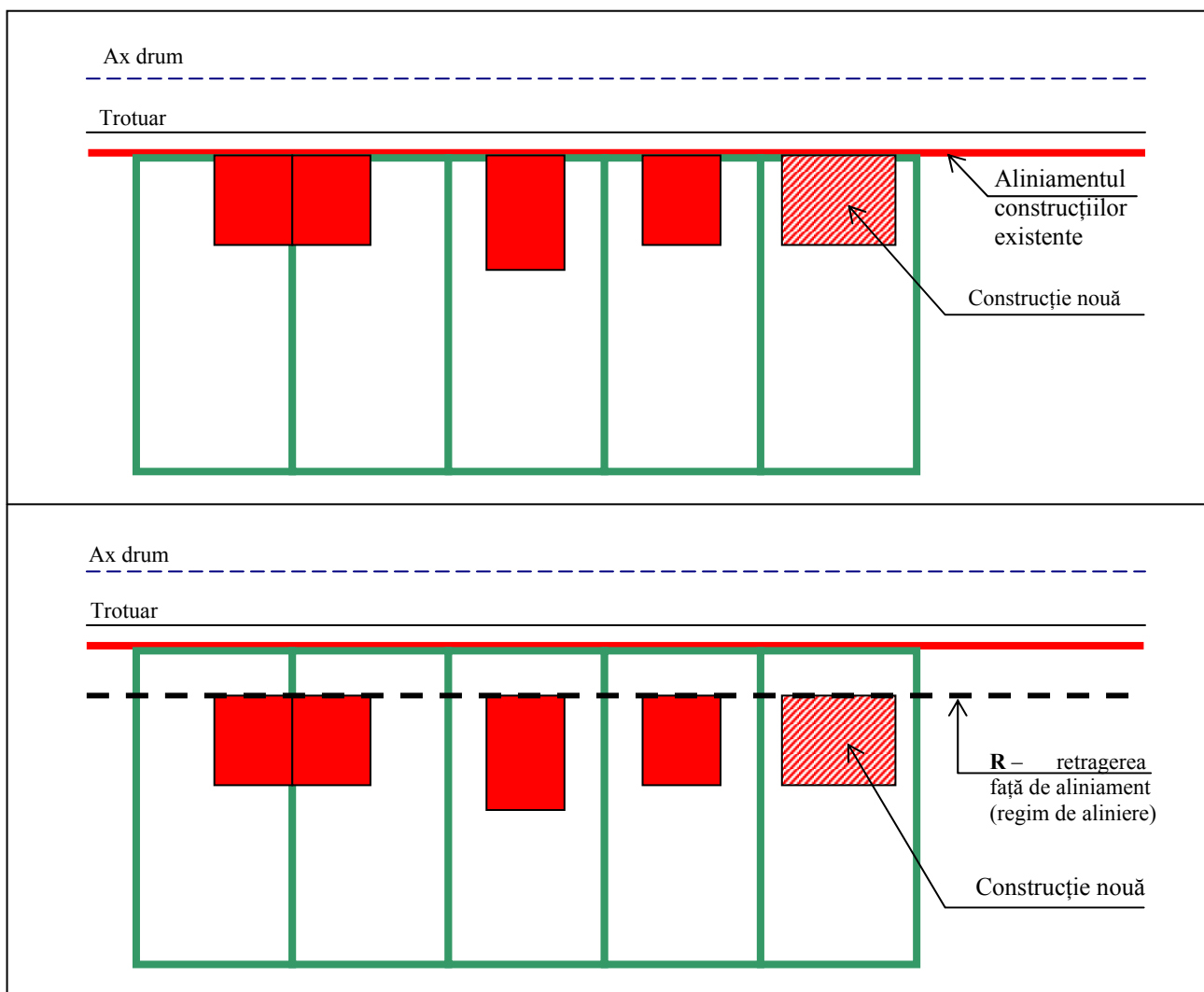


2.1.1b Construcții retrase față de aliniament



- **Distanța „D”** față de orice punct de pe fațada construcției de pe aliniamentul opus derivă din necesitatea respectării normelor de igienă (înșorire, protecția împotriva zgomotelor și a nocivităților datorate circulației și transportului) și a celor de securitate a construcțiilor.

- **În cazul zonelor construite compact** construcțiile noi vor fi amplasate obligatoriu **la aliniamentul construcțiilor existente.**

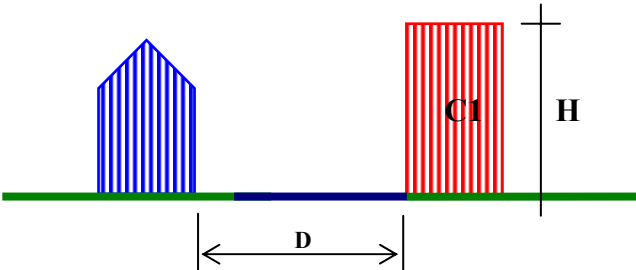
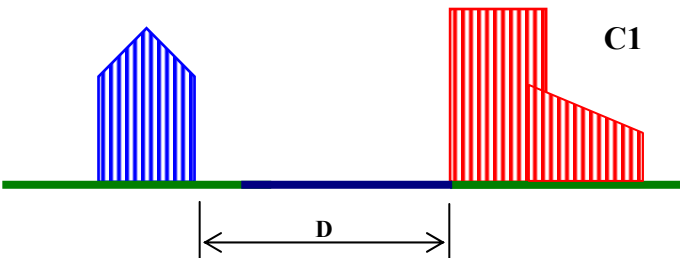
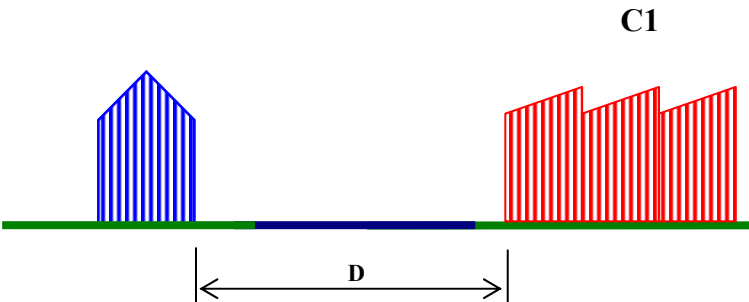


2.1.2 Retragerile față de aliniament

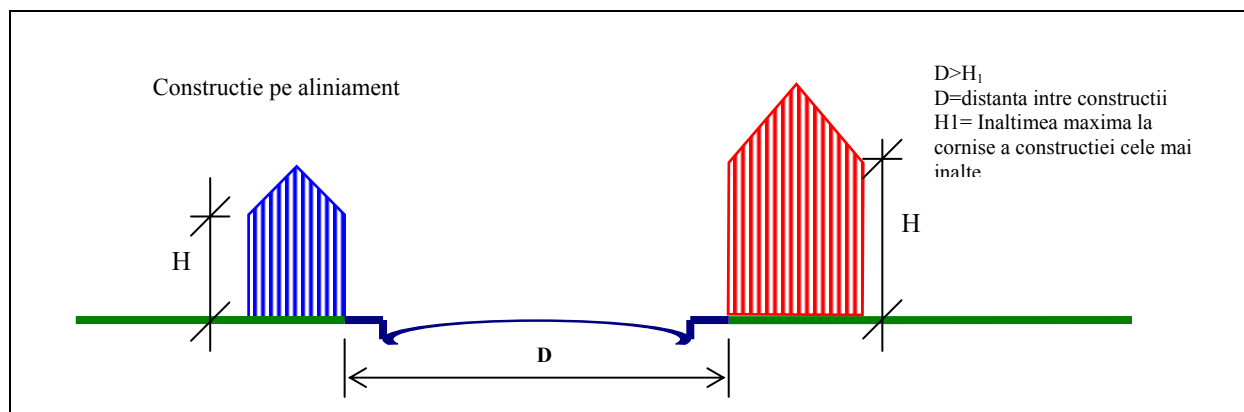
se fac din rațiuni funcționale, estetice, sau ecologice (protecția împotriva zgomotelor și nocivităților).Retragerile pot avea aceeași lățime pe toată lungimea străzii sau poate fi diferită și prezintă avantajul că depărtează construcția de praful și zgomotul străzii și permite o eventuală lărgire a străzii.

Retragerile impuse au un caracter minimal și urmăresc realizarea confortului urban prin :

- Asigurarea respectării normelor de însorire și iluminat natural
- Respectarea condițiilor de vizibilitate (perceperea unei porțiuni de boltă cerească din interiorul încăperilor de locuit) în acord cu realizarea intimității de locuire pentru construcțiile învecinate
- Respectarea condițiilor generale de protecție contra incendiilor prin asigurarea accesului de pompieri
- Asigurarea protecției împotriva zgomotelor și nocivităților
- Asigurarea conservării specificului țesutului urban
- Obținerea unor anumite grupări de construcție în cazul ansamblurilor noi
- Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă - **D**
Înălțimea la cornișa a celei mai înalte construcții - **H**

	<p>$D \geq H/2$ dar nu mai mică de 3m.</p>
	<p>$D \geq 4m$. Când parcela alăturată locuinței conține construcții cu funcții de producție sau servicii</p>
	<p>$D \geq 6m$. În cazul unor unități productive</p>

- **Înălțimea construcției** nu trebuie să depășească distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.



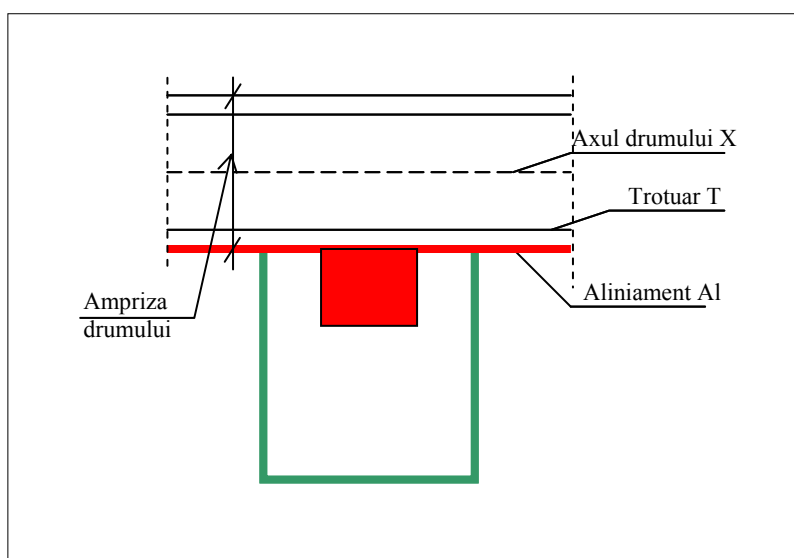
2.1.3 Poziția construcției față de drumurile publice

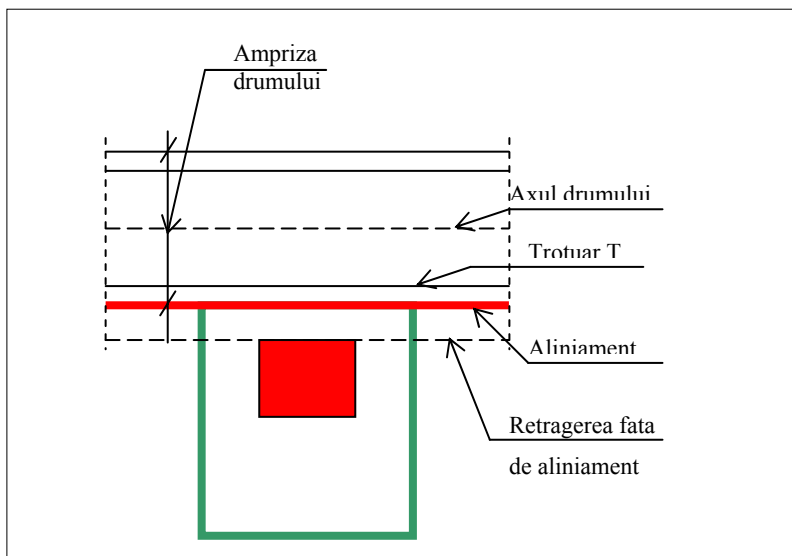
Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiune de locuire este permisă numai cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legilor (Art. 18 R.G.U.)

Poziția construcțiilor pe suprafața parcelei este condiționată de regimul de aliniere față de drumurile și spațiile publice și de alinierea față de limitele laterale și posterioare ale acestora.

În raport cu drumurile publice construcțiile pot fi amplasate:

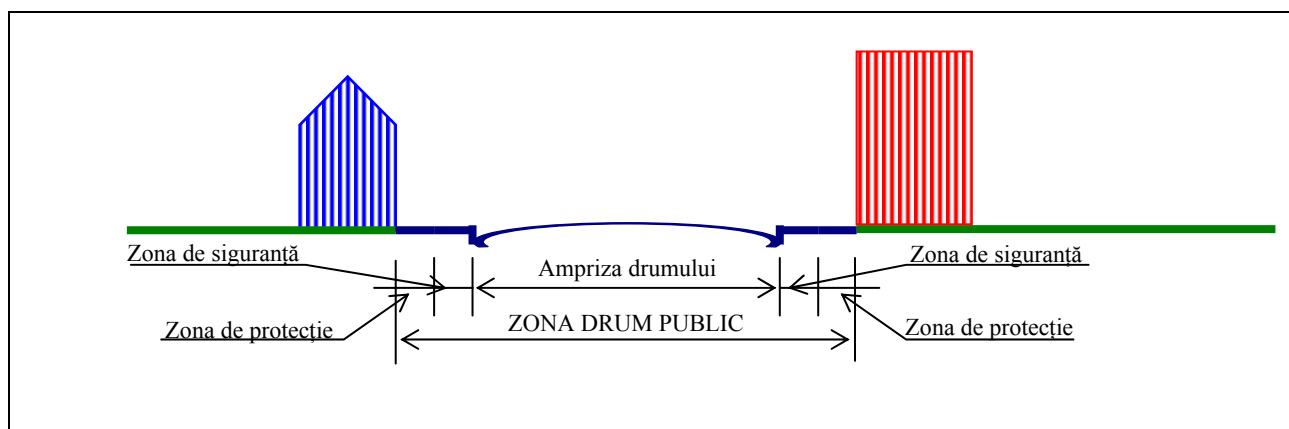
- Pe aliniament
- Retrase față de aliniament





2.1.4 Drumurile publice sunt destinate transportului rutier public, de toate categoriile și clasificate în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene, comunale în extravilan și străzi în intravilan.

2.1.5 Zonele drumului public cuprinde ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.



Ampriza drumului

este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului:

- partea carosabilă
- trotuare
- piste pentru bicicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, etc.

Zonele de siguranță:

sunt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului destinate semnalizării rutiere, pentru plantații rutiere sau alte scopuri legate de întreținerea drumului sau a proprietăților situate în vecinătatea drumului.

Zonele de protecție

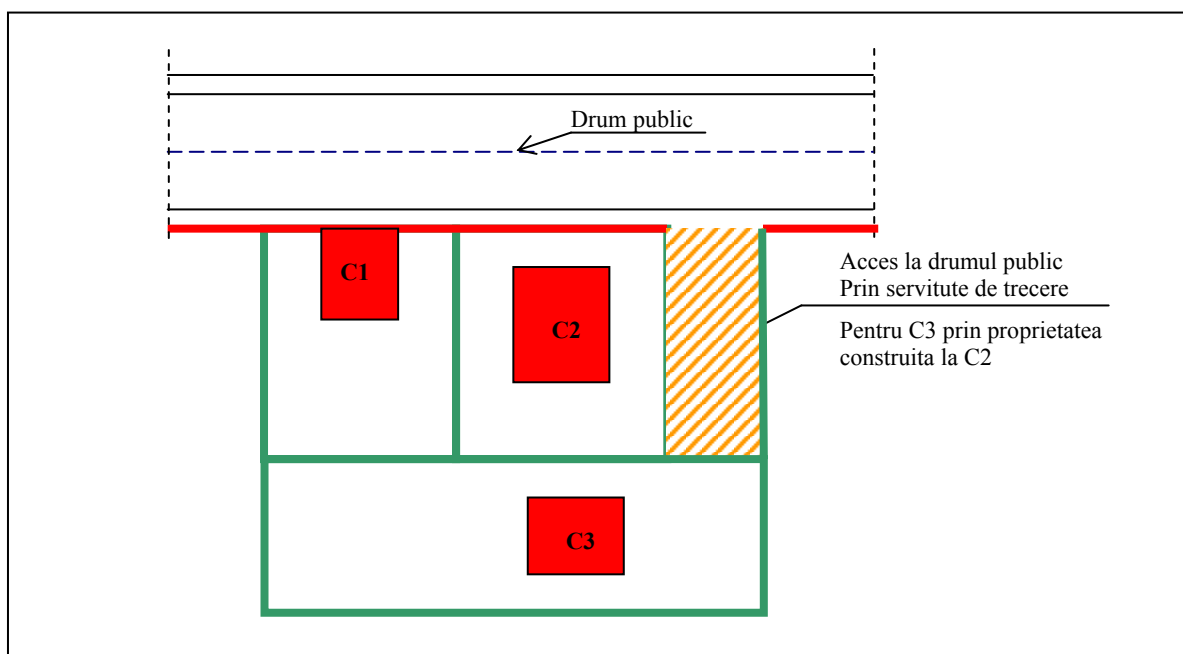
sunt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță până la marginea drumului fiind necesare pentru protecția și dezvoltarea viitoare a drumului.

2.1.6 Accesul la drumurile publice reprezintă accesul carosabil direct (fără a afecta alte funcțiuni sau proprietăți) sau prin servitute de la parcelă la drumurile publice .

Parcarea trebuie asigurată în afara spațiului public de circulație.

Servitutea de trecere

reprezintă o dispoziție juridică reglementată de codul civil conform căreia proprietarul unui teren care nu are ieșire la drumul public poate cere să i se permită trecerea pe proprietatea vecină cu obligația de a fi despăgubit proporțional cu pagubele produse. Servitutea de trecere poate fi constituită atât pe terenurile aparținând domeniului public cât și pe cel aparținând proprietății private.



Străzile sunt drumuri publice în interiorul localităților.

Categoria străzii se stabilește pe baza studiilor de circulație în funcție de rolul și caracteristicile funcționale sau tehnice.

Curțile interioare neacoperite cu arii mai mari de 600mp și închise pe toate laturile, se prevăd obligatoriu cu acces carosabil pentru autospeciale de intervenție în caz de incendii

Distanțele construcțiilor față de aleile carosabile :

Minim 3,75 m

Maxim 60 m până la intrarea cea mai îndepărtată a construcției noi

Față de traseele de circulație construcțiile pot fi dispuse:

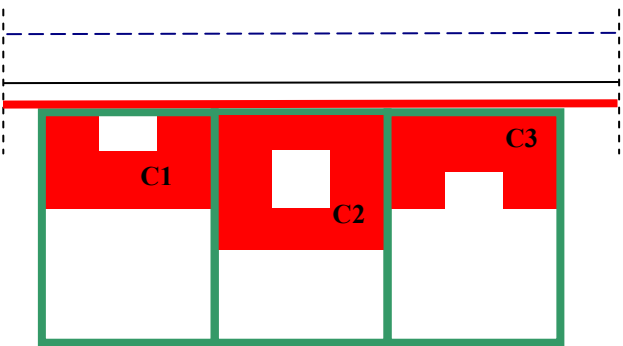
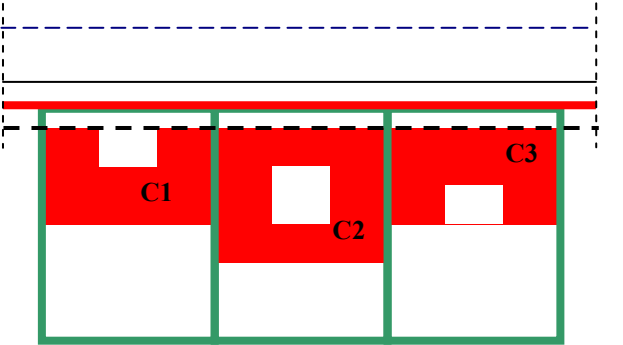
- după un front liniar desfășurat paralel cu axul longitudinal al drumului
- perpendicular sau oblic față de axul drumului
- pot forma incinte închise sau deschise față de stradă
- așezate în jurul unei fundături.

Accesele pietonale

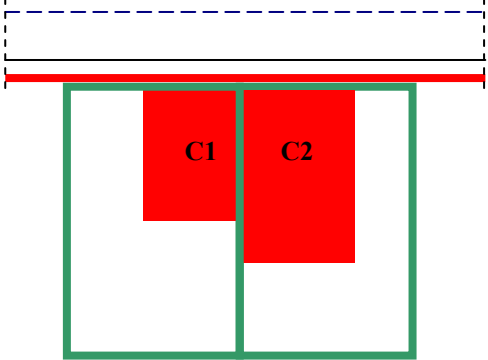
- **Străzile pietonale** sunt rezervate exclusiv circulației pietonilor și ocazional vehiculelor cu scop utilitar, servicii și intervenții pentru parcelele din zonă
- **Aleile pietonale** sunt accese pentru pietoni cu trasee independente de circulația carosabilă. Lățimea l a unei alei, va fi multiplu de 0,75m. (un flux), dar cel puțin 1,50m. (două fluxuri).
- **Flux de pietoni** – numărul pietonilor care se deplasează pe un traseu dat într-o perioadă de timp într-un sens sau în ambele sensuri.
- **Accesele pietonale** sunt cele amenajate la niveluri diferite (tuneluri, pasarele, poduri).

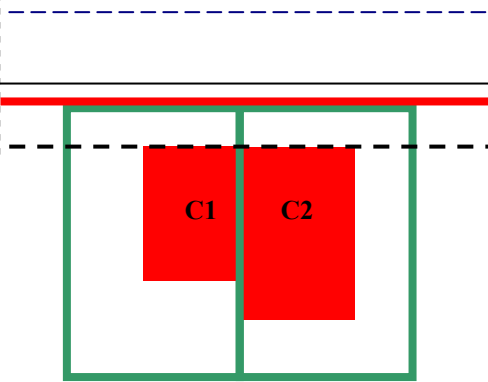
2.2 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

2.2.1. Construcții în regim închis (înșiruite)

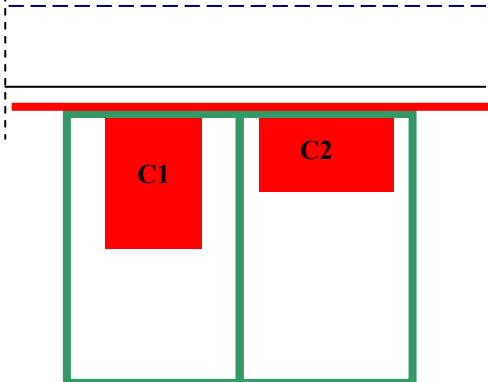
	<p>Pe aliniament. Construcții înșiruite în regimul curților închise sau deschise, cuplate pe ambele laturi la calcan cu construcțiile vecine</p>
	<p>Retrase față de aliniament Cuplate pe ambele laturi la calcan cu construcțiile vecine.</p>

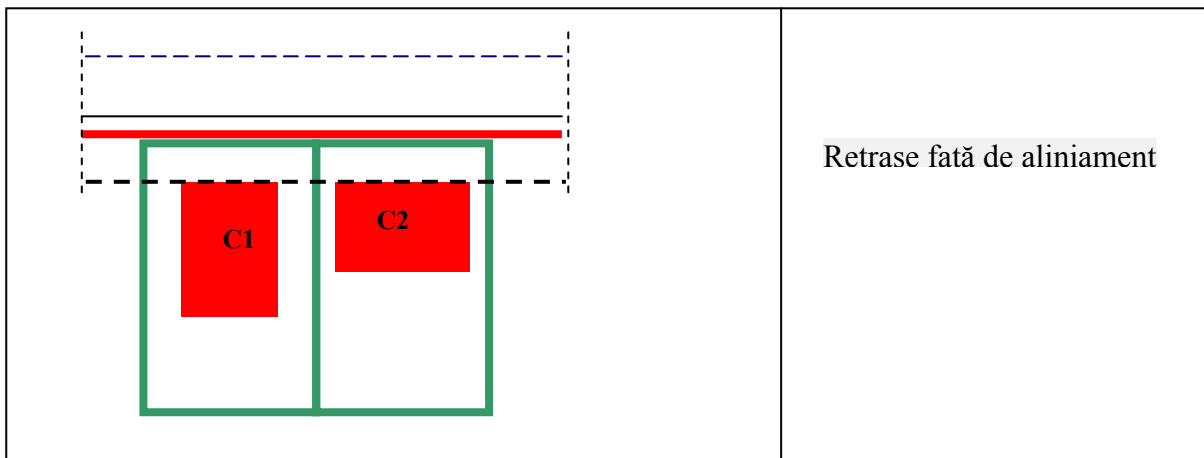
2.2.2. Construcții în regim cuplat

	<p>Pe aliniament Alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei</p>
---	--

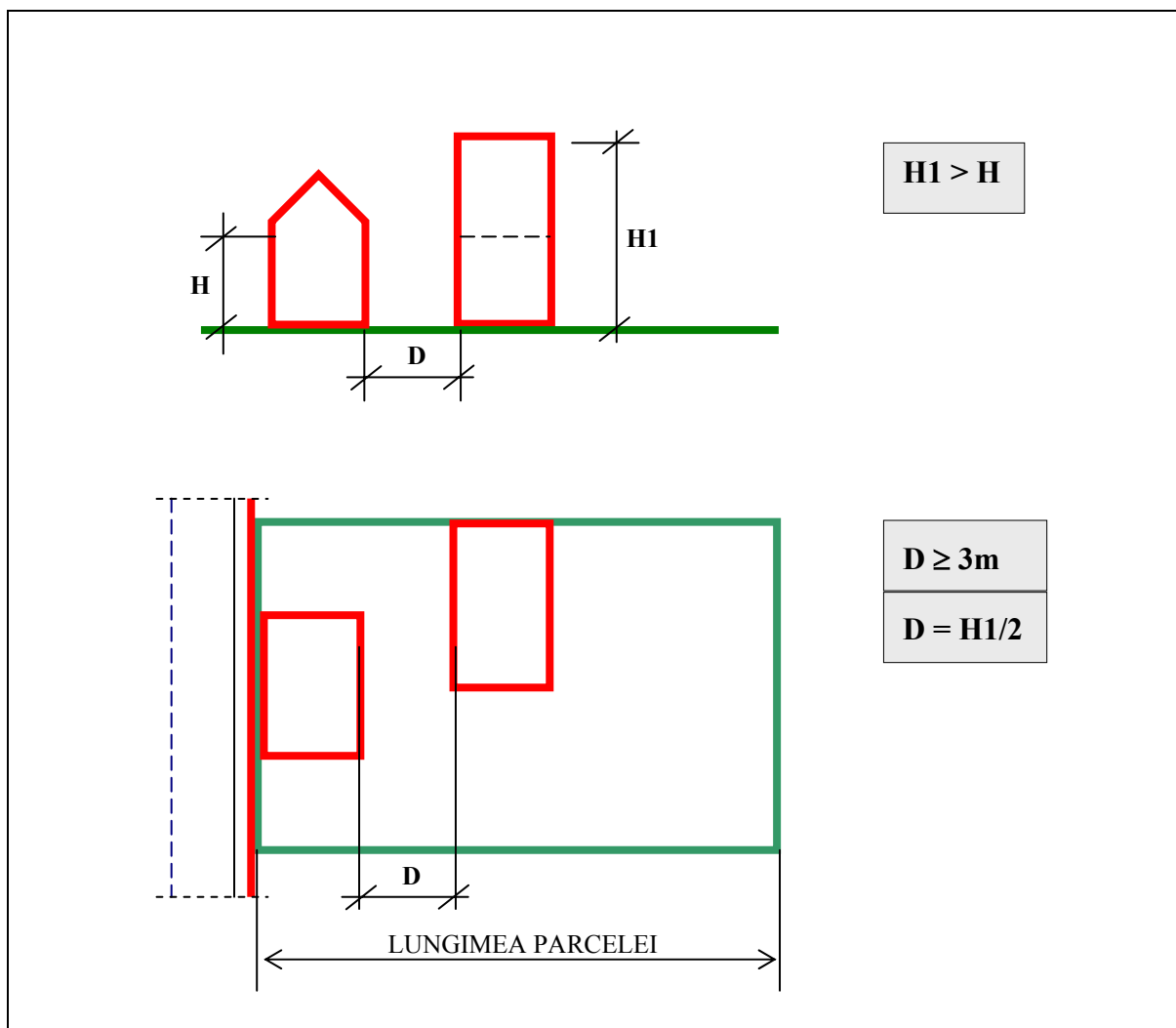
	<p>Retrase față de aliniament. Alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei</p>
--	--

2.2.3. Construcții izolate cu retrageri față de vecini

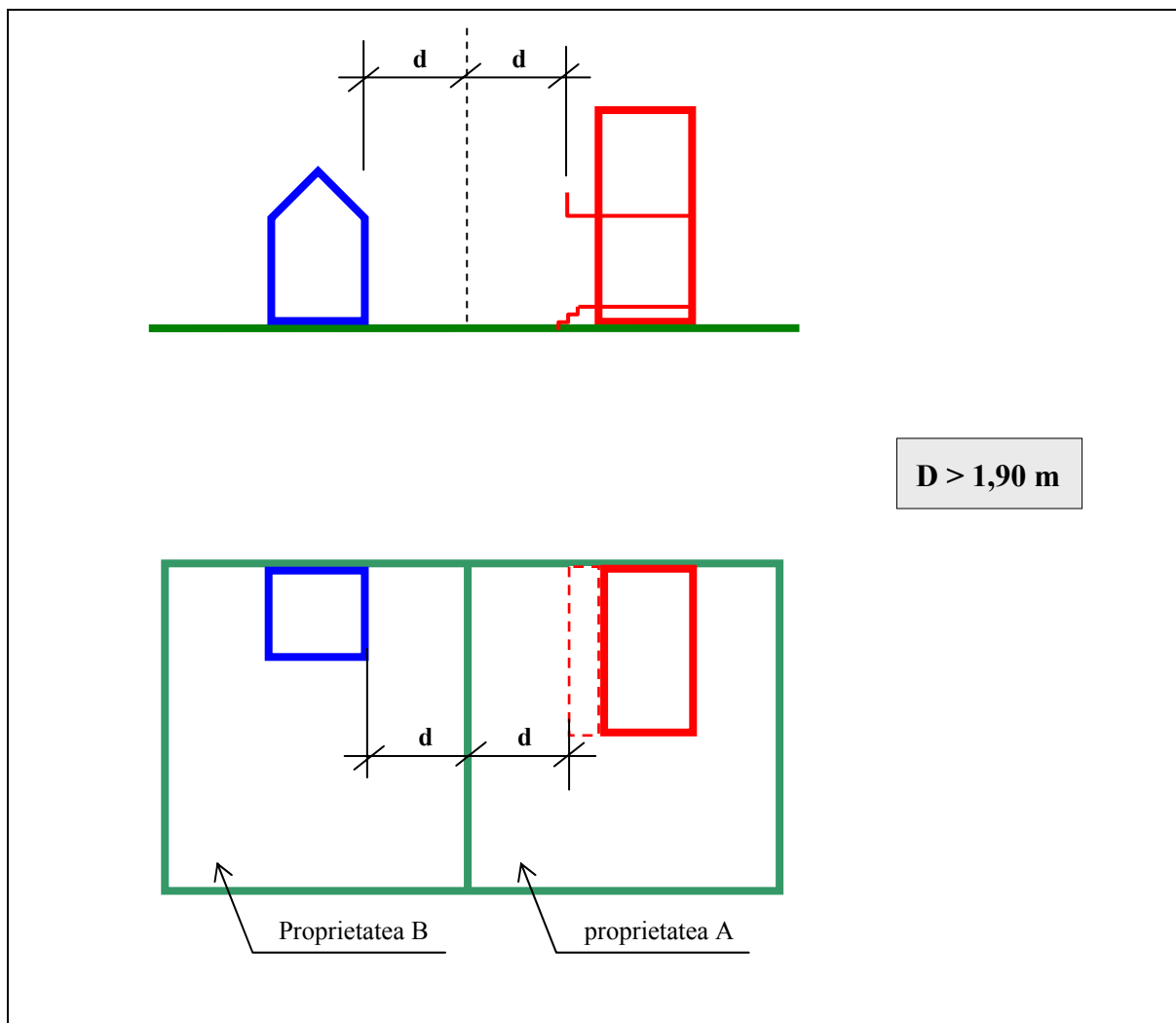
	<p>La aliniament</p>
---	----------------------



2.2.4. Distanțele minime între construcțiile de pe aceeași parcelă



2.2.5. Servitutea de vedere este obligativitatea de a păstra distanța de minim de 1,90m. Între fațadele cu ferestre sau balcon ale clădirii și limitele proprietății vecine (Cod Civil).



3. ÎNĂLȚIMEA ȘI ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR – CONFORT, SECURITATE ȘI ESTETICĂ / INTEGRARE URBANĂ

În evoluția societății omenesti a mileniului 3 și în particular în zonele în care fenomenele de tranziție își lasă amprenta, sunt evidente tendințe contradictorii survenite urmare a raportului uneori conflictual dintre nevoile de reglementare impuse de o dezvoltare deosebită a societății și dorințele investitorilor de a-și valorifica cât mai mult posibil, resursele.

Construirea neratională, cu încălcarea oricărui reguli de confort și igienă și cu efecte nocive pe termen lung este în zilele noastre destul de frecventă. Neevaluarea corectă a potențialului sitului gazdă, ignorarea valorilor de patrimoniu natural și construit și cu impactul produs de noile construcții-asupra acestuia, agresiunea mediului natural - sunt tot atâția factori care conduc la realizarea de construcții cu înălțimea inadecvată și a căror prezență duce în timp la efecte dezastruoase, imposibil de eliminat. Prezența acestor construcții inadecvate ca înalțimi și implicit capacitate, acționează nociv asupra :

- Funcționalității zonei
- Funcțiunii construcției
- Confortului funcțional al utilizatorului
- Confortul estetic
- Costurile în exploatare
- Compoziției urbane și deformarea siluetei urbane
- Mediului natural și construit
- Siguranța în exploatare
- Irosirea de posibilități sau oportunități uneori unice de ameliorare sau corectare a unor imagini urbane existente.

Existența astăzi a unor acte normative capabile să controleze aceste evoluții nefavorabile trebuie asociată și cu o riguroasă aplicare a acestora.

Aplicarea riguroasă nu este posibilă decât dacă are la bază o cunoaștere și mai ales o înțelegerea exactă a fenomenelor și efectelor pe care acestea le generează uneori fără posibilități de întoarcere.

3.1 ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLADIRILOR - exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornise sau limita superioară a parapetului terasei.

Sunt caracteristice pentru țesutul urban constituit și în special pentru marile artere de circulație - o limitare a înălțimii în funcție de distanța dintre aliniamente, la care se pot adăuga cel mult două niveluri retrase astfel încât să se înscrie în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri și a tangentei la 45 ° la acesta.

Alegerea înalțimii construcțiilor este determinată de cel puțin doi factori :

Caracteristicile amplasamentului gazda al construcției

Funcțiunea construcției propuse

A) Caracteristicile amplasamentului gazda care influențează sau impun înălțimea maximă a construcțiilor nou amplasate :

A₁ - urban

A₂ - rural

A₃ - natural

A₁ - amplasamentul urban se poate situa :

- în zone protejate (A_{1.1})
- în afara zonei protejate (A_{1.2})
- în zone neconstituite (A_{1.3}), fiecare având caracteristici specifice.

A_{1.1} - Caracteristicile amplasamentului gazda ce pot influența înălțimea maximă a construcțiilor nou amplasate :

- Regulile parcelării (P.O.T., C.U.T., regim mediu de înălțime, construcții izolate, înșiruite sau cuplate, fronturi stradale, spații publice, spații verzi, posibilitatea de amplasare în parcela funcție de distanțele față de limite și modalitățile de organizare a parcelei)
- Funcțiunea dominantă
- Dimensiunea parcelei
- Potențialul parcelei
- Echiparea edilitară
- Capacitatea echipamentelor urbane
- Posibilitatea de acces, capacitatea de parcare
- Orientare, înșorire, vânturi dominante
- Permisivități funcționale
- Compoziție și silueta urbană
- Alte prevederi specifice prin P.U.G. sau P.U.Z. sau surse tehnice (culoare de zbor transmisiuni etc)

A_{1.2}. Caracteristicile amplasamentului gazda ce pot influența înălțimea maximă a construcțiilor :

- Funcțiunea dominantă
- Funcțiuni complementare admise
- Alte funcțiuni admise
- Caracteristicile de alcatuire a parcelei (P.O.T., C.U.T., regim mediu de înălțime, construcții izolate, cuplate, înșiruite, fronturi stradale, spații publice, spații verzi, posibilitatea de amplasare în parcela etc.)
- Potențialul parcelei
- Echipare edilitară
- Capacitatea echipamentelor urbane
- Posibilitatea de acces și parcare
- Structura geomorfologică a solului

- Silueta urbana si compozitia arhitecturala urbanistica
- Elemente de impact urban
- Alte prevederi specifice prin P.U.G. sau P.U.Z. sau norme tehnice (culoare de zbor, transmisiuni etc.)

A_{1.3} Caracteristicile amplasamentului gazda ce pot influenta înaltimea maxima a constructiilor

- Zonificarea functionala
- Vecinatati cu alte unitati teritoriale de referinta (construite, elemente naturale, zone protejate)
- Structura geomorfologica a terenului
- Relief
- Capacitati de echipare edilitara
- Capacitati rezervate pentru echipamente publice
- Cai de acces, trama stradala, capacitati de parcare
- Orientare, însorire, vânturi dominante
- Spatii verzi si pietonale
- Compozitie arhitectural volumetrica, silueta urbana, impact urban

Se reglementeaza prin P.U.G. si/sau P.U.Z. si tine cont de reglementarile tehnice specifice (culoare de zbor, transmisiuni, culoare magistrale tehnice, energie electrica, etc.).

A₂ Fata de A₁ diferentele tin de :

- Zonificarea functionala
- Functionalitatea parcelei
- Dimensiuni si potential parcela
- Raporturi între vecinatati
- Principii de dezvoltare durabila specifice

Se reglementeaza prin P.U.G.-ul localitatii.

A₃ se poate situa :

- în zone protejate (A_{3.1})
- în afara zonei protejate (A_{3.2})

A_{3.1} - Caracteristicile amplasamentului gazda si restrictiile impuse de acesta necesare protejarii si punerii în valoare a mediului natural protejat :

- Functionalitati posibile si permise
- Potentialul parcelei
- Cai de acces
- Posibilitatea de echipare edilitara
- Caracteristici de relief
- Structura geomorfologica a terenului
- Orientare, însorire, vânturi dominante
- Probleme de perceptie vizuala, perspective valoroase, silueta.

Se reglementeaza prin P.A.T., P.U.G. si/sau P.U.Z.

A_{3.2} - Caracteristicile amplasamentului gazda cu definirea principiilor zonale de dezvoltare durabila și punerea în valoare a raportului între mediul natural și cel construit :

- Funcționalități posibile
- Potențialul parcelei
- Cai de acces
- Posibilități de echipare edilitară
- Caracteristicile geomorfologice ale terenului
- Relief
- Orientare, însorire, vânturi dominante.

Se reglementează prin P.A.T., P.U.G. și/sau P.U.Z.

B) Funcțiunea construcției

B₁ - Construcții civile

- Locuire
- Învățământ
- Cultură și culte
- Sport
- Turism-loisir

B₂ - Construcții industriale

- Parcuri industriale
- Platforme industriale
- Construcții izolate

B₃ - Construcții din domeniul transportului rutier, cai ferate, aeroporturi, transporturi navale

B₄ - Construcții de gospodărie comunala

B₅ - Construcții edilitare

Raportul optim tripartit - funcțiune → zona de amplasare → regim de înălțime impune analize privind :

- Gradul de confort în funcționalitate :
 - Însorire, vânturi dominante
 - Percepție vizuală față de vecinătăți
 - Accese facile asociate cu capacitatea de parcare satisfăcătoare
 - Nivel ridicat de echipare tehnică și edilitară
 - Protecție fonică
 - Protecția intimității
 - Ambianța socială și prevenirea infracționalității
 - Calitatea estetică a mediului ambiant
 - Aport favorabil a factorului de mediu
 - Protecția în exploatare
 - Securitate
 - Stabilitate
 - Siguranță
- Compoziție urbană, impact vizual și estetic favorabile.

Exemplificări

Este fara discutie imposibila o acoperire prin exemplificari a tuturor situatiilor ce se pot ivi în actul decizional si de aprobare.

Ceea ce este important este faptul ca orice interventie punctuala sau de ampoare asupra unui tesut construit sau neconstruit natural, urban, rural protejat sau nu - trebuie sa aiba la baza O DOCUMENTATIE DE URBANISM AVIZATA SI APROBATA CONFORM LEGII, fie ca ea este PLANUL URBANISTIC GENERAL sau prin prevederea expresa a acestuia PLANURI URBANISTICE ZONALE.

Documentatiile faza Planuri urbanistice de detaliu nu vor face decât sa DETALIEZE prevederile din cadrul P.U.G. - urilor sau P.U.Z. - urilor deja aprobate fara a aduce deformari, derogari sau modificari ale prevederilor acestora.

Exemplificarile urmatoare încearca sa clarifice la nivel de detaliu - unele din cele mai frecvente situatii aparute în practica de utilizare a terenurilor, în conformitate cu prevederile actelor normative existentei.

TIPURI DE ZONE DE UTILIZARE A TERENURILOR PE ZONE SI FUNCTIUNI

C ZONA CENTRALA

- C₁ subzona centrala în limitele zonei protejate
- C₂ subzona centrala în afara limitelor zonei protejate

M ZONA MIXTA

- M₁ subzona mixta în limitele zonei protejate
- M₂ subzona mixta în afara limitelor zonei protejate

L ZONA DE LOCUIT

- L₁ subzona locuintelor individuale sau colective mici cu max. P+2 niveluri
- L_{1a} subzona locuintelor individuale si colective mici cu max. P+2 niveluri în limitele zonei protejate
- L_{1b} subzona locuintelor individuale si colective mici cu max. P+2 niveluri în afara zonei protejate
- L₂ subzona locuintelor colective medii cu P+3-4 niveluri situate în ansambluri rezidentiale
- L_{2a} subzona locuintelor colective medii situate în limitele zonei protejate
- L_{2b} subzona locuintelor colective medii situate în afara limitelor zonei protejate
- L₃ subzona locuintelor colective înalte cu P+5-10 niveluri situate în ansambluri rezidentiale
- L_{3a} subzona locuintelor colective înalte situate în limitele zonei protejate
- L_{3b} subzona locuintelor colective înalte situate în afara zonei protejate

A Zona de activitati productive

- A₁ parcuri de activitati
- A₂ activitati productive si servicii
- A₃ activitati întreprinderi mici si mijlocii, productie si servicii

V Zona spatiilor verzi

- V₁ spatii verzi cu acces nelimitat
- V₂ spatii verzi specializate (Gradini Botanici, Zoologice)
- V₃ baze de agrement, parcuri de distractii, complex si baze sportive

V ₄	spatii verzi pentru protectia cursurilor sau oglinzilor de apa
V ₅	culoare de protectie fata de infrastructura
V ₆	paduri de agrement
V ₇	paduri si plantatii forestiere
V ₈	fâșii plantate de protectie sanitara

T Zona transporturi

T ₁	subzona transporturi rutiere
T ₂	subzona transporturi feroviare
T ₃	subzona transporturi aeriene
T ₄	subzona transporturi navale

G Zona de gospodarie comunala

G ₁	subzona constructiilor izolate de gospodarie comunala
G ₂	zona cimitirelor

S Zona cu destinatie speciala

R Zona echipamentelor tehnice majore

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A ZONA C₁

Înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri continuat cu tangenta sa la 45°;

În cazul în care într-o intersecție există deja o marcă pe colț a poziției favorizate a clădirilor printr-un plus de înălțime, se admite pentru o nouă clădire de colț depășirea în planul fațadei a înălțimii maxime admisibile cu unul sau două niveluri pe o lungime de maxim 15,0 metri de la intersecție, peste care pot urma alte două niveluri retrase în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri continuat cu tangenta sa la 45° după cum urmează.

Latimea strazii Între aliniamente (metri) <i>/profile standard actuale</i>	Inalti mea maxima admisa (metri)	Numar niveluri Conventionale (3.0 metri)	Numar niveluri suplimentare admise *): (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0metri si tangenta la 45° la acesta (B)în planul fatadei la cladirile de colt pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase (A)
Sub 9 metri	7-10	P+1+M, P+2	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel
9,01 - 11,00 <i>Carosabil - 7 m + trotuare 2x1,5m = 10 metri (categoria III)</i>	12	P+2+M	(A) - 2 niveluri (B) - 1 nivel
11,01-13,00 <i>Carosabil 7m+trotuare 2x3m = 13 metri (categoria III)</i>	13	P+3	(A) - 2 niveluri (B) - 1 nivel
13,01-16,00	16	P+4	(A) - 2 niveluri (B) - 1 nivel
16,01-19,00	19	P+5	(A) - 2 niveluri (B) - 2 niveluri
19,01 - 22,00 <i>Carosabil - 14 m + trotuare 2x4 = 22 metri (categoria II)</i>	22	P+6	(A) - 2 niveluri (B) - 2 niveluri
22,01-25,00	25	P+7	(A) - 2 niveluri (B) - 2 niveluri
25,01 - 27,00 <i>Carosabil - 14 m + trotuare 2x6 =26 metri (categoria II)</i>	27	P+8	(A) - 2 niveluri (B) - 2 niveluri
27,01 - 30,00	30	P+9	(A) - 2 niveluri (B) - 2 niveluri
30,01 - 33,00 <i>Carosabil - 21 m + trotuare 2x6 = 33 metri (categoria I)</i>	33	P+10	(A) - 2 niveluri (B) - 2 niveluri
33,01 - 36,00	36	P+11	(A) - 2 niveluri (B) - 2 niveluri
36,01 - 39,00	39	P+12	(A) - 2 niveluri (B) - 2 niveluri
39,01 - 42,00	42	P+13	(A) - 2 niveluri (B) - 2 niveluri
42,01 - 45,00 si peste <i>Carosabil - 28 m+trotuar 2x8 m=44 metri</i>	45	P+14	(A) - 2 niveluri (B) - 2 niveluri

*) în toate cazurile în care constructiile au acoperis cu pante de peste 45° se admite mansardarea.

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 fatadă laterală.

Pentru construcțiile cuplate la calcanul unei clădiri existente viabile este obligatorie preluarea "conturului" calcanului acesteia în zona vizibilă din domeniului public.

Se interzice autorizarea clădirilor care aduc noi calcane în imaginea zonei centrale.

În cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelunge regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,0 metri dacă strada are 6 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.

ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR ZONA C₂

Înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu rază de 4,0 metri continuat cu tangenta sa la 45°.

Pentru clădirile foarte înalte (peste 45 metri) se va prezenta prin P.U.Z. justificarea configurației de ansamblu ținându-se seama de modul de percepere de pe principalele trasee de circulație de pe cornise (Vezi tabel Capitol C₁).

În cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelunge regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,0 metri dacă strada are 6 sau 4 fire de circulație și pe o lungime de 25,0 metri dacă strada are 2 fire de circulație, dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.

ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR ZONA M

M₁ - în zona protejată se va respecta alinierea corniselor existente; în cazul unor volume care depășesc înălțimea vecinătăților imediate pentru acordarea autorizației se vor prezenta justificări suplimentare privind înscrierea în zona protejată și relațiile cu monumentele existente (sau propuse a fi declarate) care sunt situate în **limita de 100 m**, precum și privind impactul noii volumetrii asupra siluetei urbane.

M₁ . M₂ - înălțimea maximă admisibilă în planul fatadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu rază de 4,0 metri continuat cu tangenta sa la 45°.(Vezi tabel Capitol C₁).

Pentru clădirile foarte înalte (peste 45 metri) se va prezenta prin P.U.Z. justificarea configurației de ansamblu ținându-se seama de modul de percepere de pe principalele trasee de circulație, de pe splaiuri și de pe cornise.

În intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fatadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecția alimențelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu rază de 4,0 metri și a tangentei la 45° (conform tabelului anterior).

În cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelunge regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50,0 metri dacă strada are 6

sau 4 fire de circulație și pe o lungime de 25,0 metri dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.

M_2 - dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu pulsul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele strazii, dar nu cu mai puțin de 5,0 metri și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe strazile laterale conform aliniatului anterior.

ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR ZONA L_1

L_{1a} Înălțimea maximă a clădirii măsurată la nivelul terenului la cornisa va respecta înălțimea maximă prevăzută prin proiectul inițial al lotizării (construcții realizate în lotizări anterioare)

L_{1b} Se admit depășiri de 1-2 m numai pentru alinierea la cornisa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat (construcții realizate altul decât în lotizări anterioare).

$L_{1a}+L_{1b}$ Se admite mansardarea clădirilor existente la o șarpantă cu panta de 45° și cu o suprafață de maxim 60% din aria construcției la sol a clădirii.

L_{1a} Se interzice supraetajarea clădirilor standardizate cuplate dacă nu se respecta amplasarea acestora față de limitele parcelei și dacă nu se realizează simultan supraetajarea ambele clădiri cuplate.

ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR ZONA L_2

L_{2a} - în toate cazurile, justificarea înălțimii clădirilor, se va face în raport cu monumentele situate în limita distanței de 100 metri;

În cazul volumelor situate pe colț, la racordarea între strazi având regim diferit de înălțime dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două sau mai multe niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronșon prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente.

Se admite depășirea cu maxim două niveluri numai cu condiția ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc și a tangentei la acesta, la 45° .

L_{2b} - înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente, în cazul în care înălțimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea, dar nu mai puțin de 4,00 metri;

Se admite depășirea cu maxim două niveluri numai cu condiția ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc și a tangentei la acesta, la 45° .

În cazul enclavelor de lotizări existente menținute, înălțimea clădirilor va fi de maxim P+2 niveluri ($H = 10$ m)

ÎNALTIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLADIRILOR ZONA L₃

L3a - se admite depășirea cu maxim două niveluri, numai cu condiția ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc și a tangentei la acestea, la 45°.

L3b - conform P.U.Z. cu următoarele condiționări :

Înălțimea maximă admisibilă este P+10 niveluri; în cazul în care înălțimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea, dar nu mai puțin de 4,00 metri.

Se admite depășirea cu maxim două niveluri, numai cu condiția ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc și a tangentei la acesta, la 45°.

În cazul enclavelor de lotizări existente menținute, înălțimea clădirilor va fi de maxim P+2 niveluri (H=10m)

ÎNALTIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLADIRILOR ZONA A

A1 + A2 + A3 în conformitate cu viitorul P.U.Z., cu următoarele condiționări :

A1 - înălțimea clădirii nu va depăși înălțimea de 12,0 metri;

A2 - se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 20,0 metri;

A3 - se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 9,0 metri;

A1+A2+A3 - înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța între aliniamente;

A1+A2+A3 - în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

ÎNALTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR ZONA V

V1-V8 - cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P+2 niveluri

ÎNALTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR ZONA T

T1+T2+T3+T4 - 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.

T2+T3+T4 - conform studiilor de specialitate

ÎNALTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR ZONA G

G1 - înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a cosurilor, pentru clădirile de tip hală se recomandă o înălțime maximă de 12,0 metri.

G2 - nu este cazul

ÎNALTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR ZONA S

Fără precizări.

ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR ZONA R

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.

3.2 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Alături de compoziția urbană, silueta și înălțimea construcțiilor, aspectul exterior al clădirilor contribuie decisiv la reprezentativitatea zonei și la confortul urban. Noile construcții vor trebui să se încadreze armonios în situl construit existent respectând principiile acestuia și/sau creând elemente de contrast favorabil analizat prin studii de impact bine fundamentate și aprobate conform legii.

ZONA CENTRALĂ (C)

C1 Orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propusă a fi declarate se va realiza în condițiile legii.

Realizarea noilor construcții, completări sau extinderi necesită studii de specialitate avizate conform legii.

Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a țesutului urban și va pune în valoare caracteristicile dominante ale acestuia. Se va ține cont de clădirile învecinate privind :

- volumetria
- arhitectura fațadelor
- materiale de construcții
- culoare

C2 Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice ale zonei centrale, de arhitectura clădirilor învecinate cu care sunt în relații de co-vizibilitate.

ZONA MIXTĂ (M)

M1 Orice intervenție va necesita studii de inserție avizate conform legii.

M2 Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorului dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al spațiilor publice, strazilor comerciale, de particularitățile sitului, caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor învecinate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene.

ZONA DE LOCUIT (L)

L1 - Clădirile noi sau modificările și reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje.

- Nu se vor realiza mansarde false.
- Clădirile se vor prevedea cu sau fără acoperiș funcție de caracterul inițial al lotizării.

L2, L3 - Conform P.U.Z. cu condiția integrării în particularitățile imediate.

ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE (A)

Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si vecinatatile imediate.

Toate fatadele se vor trata cu aceeasi importanta.

ZONA SPATIILOR VERZI (V)

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii, arhitectura cladirilor se va adecva la caracterul diferitelor categorii de spatii plantate.

ZONA TRANSPORTURI (T)

Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate.

Toate fatadele vor fi tratate cu aceeasi importanta..

Mentiune specifica pentru aspectul exterior al constructiilor reprezentative (gari, aeroporturi, gari fluviale).

ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA (G)

Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si vecinatatile imediate.

Toate fatadele se vor trata cu aceeasi importanta.

ZONA DE CONSTRUCTII SPECIALE (S)

Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si vecinatatile imediate.

Toate fatadele se vor trata cu aceeasi importanta.

ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE (R)

Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si vecinatatile imediate.

Toate fatadele se vor trata cu aceeasi importanta.

3.3 PRINCIPII GENERALE DE COMPOZITIE ARHITECTURAL - URBANISTICĂ A ZONELOR SAU ANSAMBLURILOR URBANE

In alcatuirea în întregime sau în analiza critica a unui spatiu urban deja constituit asupra carora au loc interventii - un reper important ce trebuie avut în vedere este COMPOZITIA URBANA.

In ambele ipostaze (de concepie sau de analiza critica) este indispensabila operarea cu o serie de instrumente de analiza (A) cu ajutorul carora vor putea fi urmarite elementele de analiza a unei compozitii urbane (B).

A) Instrumente de analiza

A1 Estetica urbana - imagine statica - desfasurare, perspectiva, axonometrie

A2 Imaginea urbana - imagine dinamica survenita urmare a perceptiei directe

A3 Unitate de convenienta - perceptia unitara a unui ansamblu cu repere de dominata sau repere de valoare. Starea de contrast poate fi unul din mijloacele cele mai importante pentru realizarea unitatii de convenienta. Dominanta poate fi obtinuta prin demersuri, masa sau unitate de stil.

Compozitia urbana cuprinde :

- elemente determinante functional
- elemente determinante functional-compozitional
- elemente determinante compozitional-formal.

Compozitia urbana reprezinta o stare în teritoriu, un proces de evaluare si o suma de principii de alcatuire spatiala.

Daca nu se pune în discutie un principiu nu poate fi vorba de compozitie urbana.

B) Elementele care trebuie urmarite în analiza sau alcatuirea unei compozitii urbane :

B1 - Imaginea urbana alcatuita din imaginea reala si imaginea mentala si care depinde de vizibilitate, lizibilitate, capacitate de identificare, perceptie.

Determinarea imaginii urbane este functie de :

- mediu (dimensiune, întindere, liniaritate, textura)
- punctul de observatie (distanta fata de obiectiv, cota de teren a punctului fata de obiectiv)
- calitatea observatorului
- capacitatea de observare

B2 Perceptia în spatiu bazata pe textura urbana, nordurile urbane, reperele urbane. Ea poate fi :

- perceptie statica
- perceptie dinamica directionala
- perceptie dinamica panoramica

B3 - Valoarea spatiului este data de raportul individ-spatiu în trei stadii :

- lectura spatiului
- uzul de spatiu
- consumul de spatiu

B4 - Definirea spatiului

Perceptia spatiului de catre individ este un proces de selectie si ierarhizare.

Spatiu urban are doua tipuri de calitati :

- abstracte - care tin de comportamentul utilizatorului lui (calm, tensionat, stresat)
- constitutive care tin de :
 - dimensiunea spatiului
 - proportia spatiului
 - deschiderea spatiului
 - modul de umplere a spatiului
 - orientarea spatiului
 - forma spatiului
 - culoarea spatiului
 - componentele spatiului (linii, suprafete, volume, planuri, culori, sunete, mirosuri)

Valoarea particulara a unui spatiu urban se definește ca trasatura sau un grup de trasaturi care -l deosebesc în cadrul formei urbane. În aprecierea calitatii lui trebuie să avem în vedere :

- cauza și mijloacele de realizare
- adaptarea la un existent
- timpul ca înfasurator

Din însumarea momentelor ce dau valoarea particulara a unui spatiu urban se pot genera patru ipostaze de evoluție a valorii acestuia :

- particularitatea
- concretul
- identitatea
- specificitatea

B5 - Câmpul structural configurativ - cea parte a teritoriului subordonată regulilor sistemului. Elementul central este PRESTANTA (raportul între elementul de prestanta și sit). Pot exista :

- un singur element de prestanta
- două elemente de prestanta care colaborează și care formează un grup dominant
- două elemente de prestanta contradictorii și care are ca urmare scăderea efectului.
- o multitudine de elemente de prestanta într-un sit foarte mare.

B6 - Ritmul - o succesiune de câmpuri structurale și care constituie un principiu de compoziție și element de plastică urbană.

Ritmul poate fi alert, lent.

Ritmul poate crea :

- unitate
- dinamizare a spațiului
- tensionare și direcționare
- desfășurare
- semnalizare

B7 - Configurația spațială

- sit nivelat
- sit modelat
- sit reprofilat

B8 - Perspectiva

- directă
- indirectă
- frontală
- laterală
- orizontală
- ascendentă
- descendentă