

S.C. „TEKTURA” S.R.L.
TÂRGU MUREȘ

PR. NR. 1/2020
PUZ – RECONFORMARE ZONĂ FUNCȚIONALĂ DIN UTR-
L2cz PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINȚE
COLECTIVE - MODIFICARE PARTIALA P.U.D. APROBAT
PRIN HCL NR. 103/04.09.2008

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereant “ PUZ – RECONFORMARE ZONĂ FUNCȚIONALĂ DIN UTR-L2cz PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINȚE
COLECTIVE - MODIFICARE PARTIALA P.U.D. APROBAT PRIN HCL NR. 103/04.09.2008
strada C-tin Hagi Stoian , Targu Mures, jud.Mures

I.DISPOZITII GENERALE

1.Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent plan reglementar si PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ,el intarind si detaliind reglementarile PUZ.

2.Baza legala a elaborarii

-Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr.525/1996 si Ghidul de aplicare al RGU ,aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000;
-Reglementarile cuprinse in PUG si in prescriptiile regulamentului local de urbanism aferente PUG pentru zona ce face obiectul PUZ;
Odata aprobat ,impreuna cu PUZ,RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

3.Domeniul de aplicare

Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intreg teritoriu ce face obiectul PUZ.

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins intre limitele planului urbanistic zonal conform cu specificatiile din planșele 1/2/3/4, teritoriu propus pentru reglementare in intravilanul localitatii.

Zona se compune din urmatoarele subzone:

L2cz - subzona locuintelor colective mici cu P+1,2 niveluri restrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu,continuu sau grupat (cuplate) situate în noile extinderi.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se afla in partea de N-E a mun Tg.Mures,in cartierul Unirii. Folosinta actuala a terenului este de teren intravilan,arabil.

In vecinatatea amplasamentului se afla functiuni de locuire cu regim mic de inaltime .

II.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A

TERENURILOR

4.Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

4.1 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

-autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural –conformare si amplasare goluri,raport gol-plin,materiale utilizate,invelitoare,paleta cromatica,etc. depreciaza valoarea peisajului este interzisa;

-autorizarea executarii constructiilor in parcuri nationale,rezervatii naturale,precum si in celelalte zone protejate de interes national,delimitate cf.legii ,se face cu avizul conform al organismelor interesate in conditiile stabilite de lege;

4.2 Zone construite protejate

-autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit,de interes national,se face cu avizul organismelor interesate in conditiile stabilite de lege;

-autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit ,de interes local,declarate si delimitate prin hotarare a consiliului judetean se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet,subordonate organismelor prevazute in aliniatul precedent;

-în zona sitului reperat se va solicita cercetare arheologică preventivă;

-pentru zona de protecție a sitului, este necesar ca pentru toate lucrările care afectează solul sau subsolul , indiferent de caracter – public sau privat edilitar, utilitar constructiv sau agricol, să se solicite supraveghere arheologică;

-de asemenea se solicita supraveghere arheologica in cazul interventiilor determinate de lucrările de restaurare parțială / totală a monumentelor istorice;

-până la descărcarea de sarcină arheologică terenul care face obiectul cercetării este protejat ca sit arheologic, conform legii;

-autorizarea executarii lucrarilor de constructii care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea in valoare a monumentelor istorice se va face cu avizul conform al **Ministerului Culturii** si Identitatii Nationale, in conditiile stabilite prin ordin al ministrului;

-autorizarea interventiilor in zona de protectie si in zona protejata se poate face numai cu avizul Ministerului Culturii si Identitatii Nationale sau a serviciului sau deconcentrat din raza sa de competenta;

5.Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

5.1 Reguli cu privire la siguranta constructiilor si protejarea interesului public

Se interzice autorizarea lucrărilor de construcții și amenajări în zonele expuse la riscuri naturale sau tehnologice cu excepția acelor ce au ca scop limitarea efectelor acestora .

6.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1 Orientarea fata de punctele cardinale

-Autorizarea executării construcțiilor se face, atunci când este posibil, cu respectarea

condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale cf. Anexei nr.3 la RGU, astfel încât interferența clădirii cu factorii climatici să reprezinte premiza economiei de resurse energetice și să respecte Anexa nr.3 la RGU.

-Fac excepție de la prevederile aliniatului (1) construcțiile amplasate în interiorul Zonelor Construite Protejate, a căror orientare este în primul rând determinată de specificități culturale și istorice de amplasare și de configurare.

-Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face în conformitate cu normele sanitare și tehnice în vederea realizării următoarelor cerințe: asigurarea însoririi, a iluminatului natural, a percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile ce se vor crea, asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, de alegerea amplasamentului și respectarea condițiilor de construire.

6.2 Amplasarea clădirilor fata de aliniament

- În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public; în situațiile în care PUG prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.

- Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul regulamentului aferent, a reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

- Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile întocmirii de studii de specialitate justificative.

- Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului.

6.3 Amplasarea clădirilor in interiorul parcelei

-Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

-Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de planuri urbanistice de detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

-Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă prevederile Codului Civil în vigoare precum și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de urgență (ISU-pompieri, SMURD), stabilite pe baza avizului unității teritoriale pentru intervenții de urgență (ISU, pompieri, SMURD), normativelor în vigoare și cu avizul unității teritoriale ISU.

6.4 Inaltimea maxima admisibila a clădirilor

-Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate;

-în sensul prezentului regulament clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii;

Fac excepție de la prevederile alin.1 construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat cf. Legii.

-În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului amenajat după executarea lucrărilor de construire.

6.5 Aspectul exterior al cladirilor

-Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament sau prevederilor Art. 32 al Regulamentului General de Urbanism.

7.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1 Circulații și acces

-Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.
-Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de intervenție în caz de urgență (SMURD,Pompieri,etc.)

7.2 Accese pietonale și piste pentru bicicliști

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

7.3 Stationarea autovehiculelor

-Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public, respectiv în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire.

-În cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare prevăzute prin prezentul regulament, sau în cazul existenței unor restricții privind realizarea de spații de parcare, se va dovedi asigurarea parcajelor în următoarele condiții:

a.solicitantul va face dovada asigurării spațiilor de parcare pe o altă parcelă aflată la o distanță mai mică decât 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire, cu condiția păstrării necesarului minim de spații de parcare pe a doua parcelă, cf. prezentului regulament;

b.solicitantul va concesiona sau va achiziționa spațiile de parcare din spațiile publice de parcare existente sau în curs de realizare, aflat la o distanță mai mică decât 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire;

8.Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1 Condiții de echipare edilitara și evacuarea deșeurilor

-dreptul de proprietate asupra rețeleor edilitare

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării consumatorilor la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică sau sunt adoptate soluții alternative viabile cu respectarea legislației în vigoare..

-De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor

administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

- a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului
- b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

9.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

9.1 Caracteristici ale parcelelor (suprafete,forme,dimensiuni)

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în doua sau mai multe loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.

- In cazurile parcelărilor se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea certificatului de urbanism. De asemenea în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire;

- Reparcelare în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.

Autorizarea executării parcelărilor, a dezmembrărilor de orice fel și a reparcelărilor în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ prevederile regulamentului local de urbanism aferent PUZ (asa cum s-au formulat la art.4) sau conform următoarelor condiții derivate din RGU:

- front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite , de minimum 12 m pentru clădiri cuplate și min.14 m pentru clădiri izolate;
 - adâncimea parcelei de minim 18 m pentru clădiri înșiruite și cuplate și de minim 20,0 m pentru clădiri izolate (recomandat 25,0 m);
 - suprafață minima a parcelei de 150 mp. pentru clădiri înșiruite , de minimum 250 mp pentru clădiri cuplate (recomandabil 400) și de minim 450 mp pentru clădiri amplasate izolat (recomandabil 500 mp).
 - adâncimea mai mare sau cel puțin egala cu lățimea parcelei.
- Operațiunile de reparcelare se vor face numai pe bază de Planuri urbanistice zonale aprobate conform Legii, respectând prevederile Planului urbanistic general și ale prezentului regulament.
- Autorizarea parcelărilor sau dezmembrărilor se face de regula cu condiția ca, pe parcelele rezultate să fie respectați indicii de utilizare a terenului (POT și CUT) maxim admiși prin prezentul regulament pentru zonele în care se află parcelele;exceptiile de la aceasta prevedere sunt cele prevazute in regulamentul local de urbanism aferent PUZ(Art.4).

10.Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

10.1 Spatii libere si spatii plantate

-Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției cf.legislatiei in vigoare.(Legea 24/2007),specificatiilor RGU -Anexa nr.6 si celor cuprinse in cadrul reglementarilor unitatilor teritoriale de referinta cuprinse in prezentul regulament.

10.2 Imprejmuiri

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- a) împrejmuiri opace, necesare pentru servicii funcționale, pentru asigurarea protecției vizuale;
- b) împrejmuiri transparente, decorative sau de gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcție.

III.ZONIFICARE FUNCTIONALA

11.Unitati si subunitati functionale

11.1 Utilizarea functionala si asigurarea compatibilitatii functiunilor

-Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei stabilita printr-o documentatie de urbanism sau daca zona are o functiune dominanta traditionala caracterizata de tesut urban si conformare spatiala proprie.

IV.PREVEDRI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

In cadrul PUZ sunt prevazute urmatoarele subunitati functionale:

L2cz - subzona locuințelor colective mici cu P+1,2 niveluri restrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu,continuu sau grupat (cuplate) situate în noile extinderi.

V.UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Acestea reprezinta suportul grafic al prescriptiilor din regulament.

UTR-urile reprezinta instrumentele operationale in sprijinul reglementarilor specifice.

La nivelul planului urbanistic zonal studiat s-a propus UTRz in cadrul caruia sunt detaliate prevederile PUG Tg.Mures si PUZ-Unirii aprobat prin HCL nr.31/07.02.2008, pentru functiunea de locuire si functiuni complementare compatibile , aferente.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

UTRz Zona pentru locuinte colective cu regim mic de inaltime.

Unitatea teritoriala de referinta aferenta PUZ contine o subzona functionala:

L2cz - subzona locuințelor colective mici cu P+1,2 niveluri restrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu,continuu sau grupat (cuplate) situate în noile extinderi.

SECTIUNEA I – UTILIZAREA FUNCTIONALA

Art.1 - UTILIZĂRI ADMISE

L2cz Sunt admise următoarele funcțiuni:

- locuințe colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire izolat;
- în funcție de condițiile geotehnice se pot realiza construcții terasate;
- echipamente publice de nivel rezidențial cu respectarea legislației în vigoare;
- dotari de proximitate (comert, sanatate, educatie) amplasate la parterul locuintelor colective ,in conditiile legii.

Art.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L2cz - se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfsășurată rezultata in volumul podului existent conform prevederilor legale in vigoare;

- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mpAdc ,sa fie compatibile cu functiunea de locuire și să nu genereze transporturi grele;

Art.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L2cz se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **200** mpADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- activități productive cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subsistență;
- depozitare en-gros;
- depozitare materiale refofosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- 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;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasamente 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.

SECTIUNEA II – CONDITII DE AMPLASARE ,ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Pentru cresterea calitatii structurii spatiului urban , aceasta zona se detaliaza conform prevedrilor prezentului PUZ in scopul fundamentarii solutiilor arhitecturale propuse precum si insertia acestor zone in contextual general urban;astfel se evedențiază modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și

configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

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

L2cz – se consideră construibilă parcela cu limite de proprietate stabilite conform planșei de reglementări urbanistice(planșa 2) în condițiile prezentului regulament

- clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesul asigurat din circulația publică prin intermediul unor circulații private;
- autorizațiile de construire se vor lua pe actualul regim de proprietate, respectându-se coeficienții urbanistici aprobați;

Ulterior autorizării, pentru a se putea reglementa situația juridică a terenurilor la vânzarea apartamentelor se admite dezmembrarea terenurilor după cum urmează:

-se dezmembrează terenul aferent edificatelor pentru a se acorda cote parti apartamentelor;

-se dezmembrează terenul aferent căilor de acces auto și pietonal pe forma aprobată în PUZ sau forma autorizată; se acceptă modificări minore de traseu și forma drumului dacă proiectul de specialitate drumuri o va cere;

-se dezmembrează terenul aferent locurilor de parcare, în pachete de mai multe parcuri, conform contractelor de vânzare-cumpărare; se acceptă modificări de formă a parcelelor pentru parcuri și relocarea acestora în funcție de necesități conform propunerilor pentru etape viitoare în funcție de modalitatea prin care proiectul de specialitate al drumului și al amenajărilor exterioare aferente clădirilor o va cere;

-se dezmembrează terenul rezultat între edificate și cai de acces, parcuri; pentru aceste tipuri de dezmembrare nu se solicită respectarea coeficienților urbanistici, a regulilor de amplasare a construcțiilor stipulate în regulament.

Dacă ulterior dezmembrărilor se va mai solicita construirea pe parcelele rezultate, se vor respecta cumulativ toate reglementările aprobate în documentația de față.

Art.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L2cz – în toate zonele de extinderi noi conform PUZ cu următoarele condiționări:

- clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță stabilită astfel: (planșa 2)
- minim 8,5 m față de aliniamentul de pe latura de est;
- minim 8,5 m față de aliniamentul de pe latura de sud și 13,0 m în zona în care aliniamentul coincide cu latura Nordică a aleii de acces;

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

L2cz – în regim izolat clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișa dar nu cu mai puțin de 5,0 metri; excepție de la această regulă se aplică față de vecinătatea vestică unde retragerea față de limita laterală va fi de min. 7,5 m pentru protejarea suplimentară a vecinătății construite cu locuințe individuale și conservarea posibilității amenajării în timp a celui de-al doilea acces pe teren din strada C-tin Hagi Stoian.

L2cz – retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,0 metri;

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

L2cz – distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 10,0 metri (cu respectarea normelor sanitare privind însoțirea).

Art.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L2cz – parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri dintr-o circulație publică;

-în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

-pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea îmbracamintilor permeabile;

Art.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

L2cz – staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

-necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 5* la Regulamentul General de Urbanism și HCL TG.MURES 6/2021 care detaliaza prevederile Regulamentului Local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Tg.Mures. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte;

-parcajele amplasate la sol vor fi plantate cu minimum 1 arbore la 3 locuri de parcare;

-aferent zonei de amplasare a locuințelor se vor amenaja spații de încărcare mașini electrice, în conformitate cu normele în vigoare la data autorizării construcțiilor;

-se vor amplasa rastele pentru parcare biciclete cu un număr minim de locuri egale cu numărul de apartamente din ansamblu.

Art.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L2cz - înălțimea maximă a clădirilor măsurată la cornisa de la cota terenului amenajat va fi P+2(10,0 m) pentru funcțiunea de locuire colectivă;

Art.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L2cz -autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) și peisajului urban -autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

-aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al zonelor mobilate cu locuire colectivă, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate;

-se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitarea stilurilor istorice, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor saturate stridente sau strălucitoare;

-pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei sau materiale naturale încadrate în minimalismul contemporan -piatra, lemn, sticlă;

-se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare;

-culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale;

-firmele și reclamele se vor înscrie în regulamentul local de publicitate privind localizarea, dimensiunile și forma acestora;

Art.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L2cz -toate construcțiile sunt racordate la rețelele edilitare publice, edificate, disponibile și funcționale;

-se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;

-se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare;

-toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;

-firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri;

-se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc);

-se vor amplasa stații de încărcare pentru mașini electrice conform prevederilor în vigoare la data autorizării construcțiilor;

-fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior (eventual integrat în clădire) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, cu acces din spațiul public;

-se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;

Art.13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L2cz -se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a spațiilor accesibile publicului în toate cazurile și în special în cazul ocupării parterului cu alte funcțiuni decât locuirea;

- pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală fiind alcătuită exclusiv din vegetație (joasă, medie și înaltă)
- spre vecinătățile private (ce nu aparțin domeniului public) se vor asigura perdele de protecție fonică și vizuală, cu o lățime de minim 3,0 m plantate cu vegetație joasă, medie și înaltă din specii indigene, de conifere și foioase cu creștere rapidă;
- spațiile libere (suprafețe ce au o îmbrăcăminte permeabilă de orice tip) vor utiliza materiale tradiționale (dalaje din piatră conformate în sistem permeabil);
- spațiile libere, rezultate din retragerile de la aliniament, vor fi tratate ca grădini de fațadă și amenajate peisager;
- eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile publice de pe dealurile înconjurătoare;

Art.14 - ÎMPREJMUIRI

L2cz - rezolvarea arhitecturală a împrejmuirilor va fi concordantă cu cea a clădirii/clădirilor aflate pe parcelă -în cadrul ansamblurilor de clădiri realizate pe principiul urbanismului deschis, împrejmuirile spre spațiul public pot fi înlocuite cu gard viu și peluze amenajate;

- indicarea limitelor de proprietate a terenului va fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative;
- în cazul utilizării împrejmuirilor, spre stradă, aceasta va avea înălțimi de max. 1,50 m și minim 1,20 m din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparentă, dublată de gard viu;
- împrejmuirile, spre limitele separative ale parcelei, orientate către proprietăți private, vor fi opace, cu înălțimi de maxim 2,20 m.

SECȚIUNEA III POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

L2cz - POT_{maxim} = 30%

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

L2cz - pentru înălțimi P+2 CUT_{max} = 0,9