**BORDEROU REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

|  |  |
| --- | --- |
| 1. | BORDEROU |
| 2. | LISTA INDICATIVELOR ZONALE DE IDENTIFICARE A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ |
| 3. | LISTA TERMENILOR SPECIFICI LUCRĂRII UTILIZAȚI ÎN FORMĂ ABREVIATĂ (ACRONIME) ȘI DEFINIȚII |
| 4. | REGULAMENT LOCAL DE URBANISM |

**LISTA INDICATIVELOR ZONALE DE IDENTIFICARE**

**A UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

Unitățile teritoriale de referință care se regăsesc în cadrul Planului Urbanistic Zonal sunt următoarele:

|  |  |
| --- | --- |
| **L2cz** | **Zona de locuințe individuale și colective mici.****Subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu, continuu (înșiruit, covor) sau grupat (cuplate) situate în noile extinderi** |

**LISTA TERMENILOR SPECIFICI LUCRĂRII UTILIZAȚI ÎN**

**FORMA ABREVIATĂ (ACRONIME) ȘI DEFINIȚII**

1. **ABREVIERI**

**PUG** PLAN URBANISTIC GENERAL

**PUZ**  PLAN URBANISTIC ZONAL

**PUD** PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**RGU** REGULAMENT GENERAL DE URBANISM

**RB** REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

**RLU** REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**UTR** UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

**POT** PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI

**CUT** COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI

**HGR** HOTĂRÂREA GUVERNULUI ROMÂNIEI

**OG** ORDONANȚĂ GUVERNAMENTALĂ

**MLPAT** MINISTERUL LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI AMENAJĂRII TERITORIULUI

**MTCT** MINISTERUL TRANSPORTURILOR, CONSTRUCȚIILOR ȘI TURISMULUI

**CNMASI** COMISIA NAȚIONALĂ A MONUMENTELOR, ANSAMBLURILOR ȘI SITURILOR ISTORICE

**CU** CERTIFICAT DE URBANISM

**DTAC** DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

**PSI** NORME PRIVIND PREVENIREA ȘI STINGEREA INCENDIILOR

**DN** DRUM NAȚIONAL

**DJ** DRUM JUDEȚEAN

**DC** DRUM COMUNAL

**P+(…)E** PARTER + (…) ETAJE

1. **DEFINIȚII**
2. **ACTIVITĂȚI TERȚIARE =** activități de servicii de toate categoriile conform clasificării activităților din economia națională.
3. **SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE)** = societăți, companii, firme, asociații care asigura contra cost sau în sistem non-profit o largă gamă de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale (comerț, hoteluri, restaurante, loisir, proiectare, consultanta, servicii pentru întreprinderi, etc.).
4. **INSTITUȚII SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE =** serviciile publicecare sunt asigurate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul se refera la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zonă rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, scoli, licee, biblioteci de cartier, etc.
5. **COMERȚ EN GROS =** societăți comerciale care se ocupă cu achiziționarea, depozitarea, reambalarea și distribuirea mărfurilor către comercianții detailiști.
6. **COMERT/DEPOZITE MIC-GROS =** filiera intermediară de depozite în care intră mărfuri în ambalaje de comercializare, în cantități reduse și cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor și care se localizează în zona centrală, în zona mixtă, centre de cartier.
7. **IMM =** întreprinderi mici și mijlocii compuse din:

 - unități micro - sub 10 angajați;

 - unități mici - intre 10 si 100 angajați;

 - unități mijlocii - intre 100 si 500 angajați;

**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

**aferent**

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

**PARCELARE TEREN ȘI RECONVERSIE ÎN ZONĂ DESTINATĂ LOCUIRII**

**str. Eden F.N., municipiul Târgu Mureș, jud. Mureș**

**extras C.F. 139502 Târgu mure;**

**I. DISPOZIȚII GENERALE**

**1. Rolul R.L.U.**

Prezentul Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) are rolul de a reglementa modul de utilizare, echipare şi utilizare a terenurilor incluse în zona studiată prin Planul Urbanistic Zonal. R.L.U. explicitează şi detaliază planşele conţinute P.U.Z., a cărui parte integrantă este. Perioada de valabilitate a P.U.Z. şi R.L.U. aferent se va stabili de către autoritatea administraţiei publice locale abilitată să aprobe documentaţia, în conformitate cu gradul de complexitate şi cu prevederile acesteia.

1. Deoarece zona reglementată este restrânsă, iar prezenta documentaţie de urbanism reglementează o situaţie specifică, nu sunt admise derogări de la prezentul PUZ decât în condiţiile întocmirii unei noi documentaţii de urbanism care să fie elaborată, avizată şi aprobată conform legislaţiei în vigoare. Constituie excepţii, iar în acest caz se admit derogări de la prevederile prezentului regulament, numai următoarele situaţii speciale:

- condiţii de fundare dificile care justifică un mod de construire diferit de cel admis prin prezentul regulament;

- descoperirea în urma săpăturilor a unor mărturii arheologice care impun salvarea şi protejarea lor

**2. Baza legală a elaborării**

Prezentul R.L.U. are la bază legislaţia în domeniul amenajării teritoriului şi urbanismului şi devine aplicabil odată cu avizarea şi aprobarea lui conform prevederilor Legii 350/2001. Prezentul regulament, aferent acestui P.U.Z., detaliază condiţiile de amplasare şi conformarea a construcţiilor incluse în zona reglementată.

La baza elaborării prezentului regulament stau în principal următoarele acte normative:

* Codul civil;
* Legea nr. 50/1991 - republicata privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
* Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată și completată);
* Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
* Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții - cu modificările ulterioare
* Legea nr. 292/2018 - privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
* Ordonanță de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare
* Legea nr. 7/1996 a cadastrului si a publicității imobiliare - cu modificările ulterioare;
* H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
* Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
* Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
* Legea nr. 82/1996 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
* Legea nr. 26/1996 - Codul silvic;
* Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 privind aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației cu modificările și completările ulterioare;
* Legea nr. 54/1998 privind circulația juridica a terenurilor;
* Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor;
* Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
* Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic General;
* Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 aug. 2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal;
* Ordinul MLPAT nr. 37/N/08.06.2000 pentru aprobarea Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic de Detaliu;
* Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a III - a - zone protejate;
* Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;
* Ordonanța de Guvern nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național;
* Ordonanța de Guvern nr. 47/2000 privind stabilirea unor măsuri de protecție a monumentelor istorice care fac parte din Lista patrimoniului mondial;
* Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale;
* Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
* Ordonanța de urgenta a Guvernului nr. 78/2000 aprobată și modificată prin Legea nr. 426/2001 privind regimul deșeurilor;
* Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
* Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V- a - Zone de risc natural;
* Ordinul nr. 2043/2002 al ministrului culturii și cultelor privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice;
* Hotărârea de Guvern nr. 723/2002 privind înființarea Comisiei interministeriale pentru zone construite protejate;
* H.G.R. nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
* Legea nr. 119/2005 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 122/2004 pentru modificarea art. 4 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
* Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției precum și unele măsuri adiacente;
* Ordinul ministrului dezvoltării regionale și locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
* H.G.R. nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
* Hotărârea de Guvern nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
* Ordinul MLPAT nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul şi de elaborare şi actualizare a documentaţiilor de urbanism din 26.02.2016.

**3. Domeniul de aplicare**

Regulamentul de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal pentru “ **PARCELARE TEREN ȘI RECONVERSIE ÎN ZONĂ DESTINATĂ LOCUIRII**”, se aplică teritoriului delimitat ca zonă reglementată în planul de Reglementări care face parte integrantă din prezentul regulament astfel:

- la nord-vest și nord-est – imobile proprietate privată;

- la sud-vest – proprietăți private aparținând UAT Sâncraiu de Mureș

- la sud-est – strada Eden.

Teritoriul reglementat este format dintr-o singură parcelă identificată prin extrasul de C.F. nr. 139502 cu o suprafață de 7.000 mp și este în proprietatea lui Sânpetrean Valica și Sânpetrean Anica-Mariana.

**II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

**4. Reguli cu privire la păstrarea integrităţii mediului şi protejarea patrimoniului natural şi construit**

Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor pe terenul studiat, se supune prevederilor Legii 50/1991 (republicată), precum şi tuturor prevederilor legale conexe acestei legi.

Principiile şi elementele care stau la baza păstrării integrităţii mediului în scopul asigurării unei dezvoltări durabile, care trebuie să stea în atenţia autorităţilor locale sunt:

- principiul precauţiei în luarea deciziilor de amplasare a investiţiilor cu impact asupra mediului, în vederea prevenirii riscurilor ecologice.

- înlăturarea cu prioritate a tuturor surselor de poluare care periclitează mediul şi sănătatea oamenilor.

- amenajarea conform normelor sanitare şi de mediu a platformelor betonate pentru containere în vederea depozitării deşeurilor menajere şi inerte;

- crearea unui program cadru prin care să fie implicată inclusiv populaţia localităţii în luarea şi respectarea deciziilor privind păstrarea integrităţii mediului şi protejarea patrimoniului natural şi construit.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu construit sau arheologic de interes local sau național, se face cu avizul Direcției Județene pentru Cultură. În cazul situării zonei studiate în PUZ în aria de influență a unor vestigii arheologice emiterea autorizației de construire se va face doar cu avizul Direcției Județene pentru Cultură.

**5. Reguli cu privire la siguranţa construcţiilor şi la apărarea interesului public**

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructura se poate face doar cu acordul/avizul deținătorilor rețelelor.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriilor, ministrului agriculturii și alimentației, ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului, ministrului sănătății, ministrului transporturilor, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca indicii urbanisticii să nu depășească limita superioară stabilita conform prezentului P.U.Z.

Autorizarea executării construcţiilor care prin natura şi destinaţia lor pot afecta vecinii (lucrări care pot afecta rezistenţa şi stabilitatea clădirilor) se vor face cu respectarea legii 50/91 actualizată, 350/2001 actualizată, NP 120 – 2014 și acordul acestora (dacă este cazul).

**6. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, prezentate în anexa nr. 3 din Regulamentul General de Urbanism.

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate doar construcții și instalații aferente drumurilor publice, parcaje, spații de deservire, conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței, rețele termice, electrice, de telecomunicații ori alte instalații sau construcții de acest gen.

Prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

Clădirile vor fi amplasate în conformitate cu retragerea față de aliniament indicată în planșele de reglementări urbanistice.

- Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale fiecărei parcele vor respecta prevederile Codului civil și ale prezentului Regulament Local de Urbanism.

Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se vor stabili in baza avizului unității teritoriale de pompieri.

**7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Autorizarea executării construcţiilor de orice fel este permisă numai dacă există posibilităţi de acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute, gabaritul acestuia fiind stabilit în funcţie de destinaţia obiectivului şi în conformitate cu avizul şi/sau autorizaţia eliberată de forurile competente în domeniu.

Gabaritul arterelor carosabile ce debuşează în drumurile publice trebuie să permită accesul salvărilor şi a maşinilor de intervenţie pentru stingerea incendiilor, numărul benzilor şi configuraţia lor determinându-se în conformitate cu zona funcţională şi destinaţia obiectivului.

Orice acces la domeniul public se va face în conformitate cu autorizația de construire eliberata de autoritățile locale.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesele pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

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.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

**8. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare, alimentare cu energie electrică.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suporta în întregime de investitor sau beneficiar.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a localității daca legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute mai sus, indiferent de modul de finanțare intra în proprietatea publică.

**9. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenurilor pentru construcţii**

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile prezentului P.U.Z.

Orice intenție care nu se conformează celor avizate și aprobate prin prezentul P.U.Z. este necesar să urmeze procedurile similare de avizare și aprobare urmate de prezenta documentație.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

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.

**10. Reguli cu privire la amplasarea de spaţii verzi şi împrejmuiri**

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Prin excepție de la prevederile de mai sus, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primării conform legii.

Suprafețele parcajelor se determina în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei 6 la Regulamentul general de urbanism.

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

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor,

- separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

- împrejmuiri transparente, decorative sau 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 acelorași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

**III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

**11. Unităţi şi subunităţi funcţionale**

În cadrul teritoriului studiat de Planul Urbanistic Zonal s-a propus încadrarea **L2cz – Zona de locuințe individuale și colective mici. Subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament** Contururile s-au delimitat prin limitele cadastrale existente.

**IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

Zona e dedicată locuirii individuale și colective mici, cu un regim de înălțime de 3 niveluri supraterane

Căile de comunicații sunt constituite prin extinderea arterelor existente în zonă.

Circulațiile din incintă vor respecta prevederile normative în ceea ce privește gabaritele și alcătuirea chiar daca acest lucru implică servituți de utilitate publică asupra parcelelor proprietate privată.

Spațiile verzi vor respecta specificațiile cuprinse în prezentul regulament.

**V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

**L2cz – Zona de locuințe individuale și colective mici. Subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu, continuu (înșiruit, covor) sau grupat (cuplate) situate în noile extinderi**

**SECŢIUNEA I. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ**

**1. UTILIZĂRI ADMISE**

- locuinţe individuale şi colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înşiruit, cuplat sau izolat;

- în funcţie de condiţiile geotehnice se pot realiza construcţii terasate;

- echipamente publice de nivel rezidenţial;

- lăcaşuri de cult.

**2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI**

- se admit funcţiuni comerciale şi servicii profesionale cu condiţia ca suprafaţa acestora să nu depăşească 200 mp Adc şi să nu genereze transporturi grele; aceste funcţiuni vor fi dispuse la intersecţii şi se va considera că au o arie de deservire de 250 metri;

- pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenurilor şi a condiţiilor de realizare a construcţiilor, inclusiv a celor terasate.

**3. UTILIZĂRI INTERZISE**

- funcţiuni comerciale şi servicii profesionale care depăşesc suprafaţa de 200 mp ADC, generează un trafic important de persoane şi mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;

- activităţi 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 şi producţie, prin deşeurile produse ori prin programul de activitate;

- anexe pentru creşterea animalelor pentru producţie şi subzistenţă;

- depozitare en-gros;

- depozitare materiale refolosibile;

- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;

- activităţi productive care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice;

- autobaze şi staţii de întreţine auto;

- lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea rapidă a apelor meteorice.

**SECŢIUNEA II. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

**4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiţii cumulate:

* Dimensiuni minime:

|  |  |
| --- | --- |
| Regimul de construire | Dimensiuni minime |
|  | Suprafață (mp) | Front (ml) |
| Continuu | 150 | 8 |
| Cuplat | 250 | 12 |
| Izolat | 350 | 14 |
| Parcele de colț | reducere cu 50 mp | reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă |

* Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea acesteia.

**5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT**

Clădirile se vor retrage faţă de aliniament cu o distanţă de minim 5,00 metri pentru a permite în viitor parcarea celei de a doua maşini în afara circulaţiilor publice şi pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de faţadă fără riscul de deteriorare a gardurilor şi trotuarelor de protecţie;

În cazul clădirilor înşiruite pe parcelele de colţ nu se admit decât clădiri cu faţade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).

**6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

*În regim izolat* clădirile se vor retrage faţă de limitele laterale ale parcelei cu cel puţin jumătate din înălţimea la cornişe dar nu cu mai puţin de 3,00 metri.

În regim cuplat clădirile se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată şi se vor retrage faţă de cealaltă limită la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea la cornişe în punctul cel mai înalt faţă de teren dar nu cu mai puţin de 3,00 metri. În cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase faţă de limita proprietăţii având faţade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat.

*În regim continuu* clădirea construită în regim înşiruit se va dispune cu calcane având o adâncime de maxim 15,00 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu excepţia celor de colţ, care vor întoarce faţade spre ambele străzi. În cazul segmentării înşiruirii, spre interspaţiu se vor întoarce faţade care vor fi retrase de la limita proprietăţii la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea la cornişe în punctul cel mai înalt faţă de teren, dar nu cu mai puţin de 3,00 metri. Se va respecta aceeaşi prevedere şi în cazul în care înşiruirea este învecinată cu o funcţiune publică sau cu o unitate de referinţă, având regim de construire discontinuu.

Retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişă măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren dar nu mai puţin de 5,00 metri.

**7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ**

Distanţă minimă dintre clădirile de pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălţimea la cornişe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puţin de 4,00 metri.

**8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE**

Parcela este construibilă numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri lăţime dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate.

**9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform H.C.L. Târgu Mureș nr. 206 din 04.07.2019.

**10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Înălţimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10 metri).

**11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Clădirile noi sau modificările/reconstrucţiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură şi finisaje.

Toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiş, şarpantă, sau terasă în cazuri justificate urbanistic şi arhitectural.

La învelitoarea acoperişului se recomandă folosirea ţiglei în culori naturale.

Garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală.

Se interzice folosirea azbocimentului a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor şi anexelor.

**12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR**

Toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice în reţeaua de canalizare.

Toate noile branşamente pentru electricitate şi telefonie vor fi realizate îngropat.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulaţiile publice şi se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

**13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE**

Spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă.

Spaţiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

Se recomandă ca pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiei să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

**14. ÎMPREJMUIRI**

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălţimea maxim 2,20 metri şi minim 1,80 metri din care un soclu opac de 0,30 metri şi o parte transparentă dublată sau cu gard viu.

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălţimi maxim 2,20 metri.

**SECŢIUNEA III. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI**

**15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

POT maxim = 35%

**16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

CUT maxim = 0,6 (P+1E)

CUT maxim = 0,9 (P+2E)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Data: |  | Întocmit, |
| ianuarie, 2021 |  | arh. Raluca TOMA |
|  |  |  |
|  |  | Verificat, |
|  |  | arh. Adrian TURCU |