

## PAGINA DE TITLU

### P.U.Z. PAPIU ILARIAN - LALELELOR CONVERSIE FUNC IONAL

### TÎRGU MURE

faza de proiectare: P.U.Z.  
data elaborării: 03.2010.  
beneficiar: ulea Virgil, ulea Maria  
Kakucs Ede, Kakucs Kálmán  
proiectanți: B.I.A. Bakó Lóránt  
arh. Bakó Lóránt  
s.c. TRILOG COMSERV s.r.l.  
ing. Balogh Ferenc



**VOLUM 2.**

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

## **Borderou**

### **Volum 2.**

#### **Piese scrise**

Pagina de titlu

Borderou

Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.

- I. Dispozi ii generale
  1. Rolul RLU
  2. Baza legal a elabor rii
  3. Domeniul de aplicare
  
- II. Prescrip ii specifice la nivelul zonei studiate  
(Reguli de baz privind modul de ocupare a terenurilor  
Zonificarea func ional  
Prevederi la nivelul unit ilor func ionale)

întocmit  
arh. Bakó Lóránt

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

## I. Dispoziții generale

### 1. Rolul RLU

Prezentul Regulament Local de Urbanism este instrumentul de lucru în aplicarea Planului Urbanistic Zonal, prezentând detaliat reglementările cuprinse în acesta, pe baza cărora se eliberează certificatele de urbanism și autorizațiile de construire pe teritoriul cuprins în P.U.Z.

Prevederile acestui RLU sunt obligatorii pe teritoriul ce face obiectul P.U.Z. cum este prezentat.

### 2. Baza legală a elaborării

Prezentul Regulament a fost elaborat odată cu Planul Urbanistic Zonal Papiu Ilarian – Lalelelor; conversie funcțional – Tîrgu Mureș, în baza prevederilor din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicat în 2008, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, republicat în 2009, Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicat și Ghidul de aplicare aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000, respectiv în conformitate cu prevederile reglementării tehnice GM-010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000, având în vedere și prevederile altor legi și acte normative cu impact asupra planificării urbanistice,.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, cu valoare juridică.

Modificări în P.U.Z. și Regulamentul aferent sunt posibile în condițiile prevăzute de legislația specifică, menționată mai sus.

### 3. Domeniul de aplicare

Teritoriul pentru care se aplică prezentul Regulament este cel cuprins în limitele zonei studiate, așa cum a fost definit în planurile U/1 și U/3 (Plan de încadrare și Reglementări urbanistice) din P.U.Z., încadrat în subzone unități teritoriale de referință în mod asemănător cu cele definite prin P.U.G. Tg.Mureș. Prezentele reglementări sunt adaptate la condițiile specifice locale, regulile de bază, prevederile la nivelul zonelor funcționale și ale UTR fiind prezentate în continuare.

## **II. Prescrip ii specifice la nivelul zonei studiate** (Reguli de baz privind modul de ocupare a terenurilor)

Diviziunea terenului studiat în subzone i unit i teritoriale de referin corespunde cu cele stabilite prin regulamentul local de urbanism aferent PUG (rela ia dintre cele dou categoriide subzone – diferen ele – se descrie în capitolul generalit i de începutul reglement rilor). Pentru o diferen iere clar fa de subzonele definite prin PUG s-a introdus indicativul “Z” dup denumirea subzonei din PUZ.

Terenul studiat cuprinde urm toarele subzone:

CM1\_Z – subzona mixt coninând institu ii, servicii i echipamente publice, servicii de interes general (comer , hoteluri, restaurante, servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective i personale, loisir), activit i productive mici, nepoluante i locuin e.

Cuprinde parcelele den partea de vest, inclusiv cea aferent l ca ului de cult.

L2b – subzona locuin elor individuale i colective mici cu P+1,2 niveluri, dispuse pe aliniament, cu regim de construire discontinuu.

Cuprinde parcelele din partea de est, de la parcela aferent l ca ului de cult (str. Lalelelor nr. 11-17).

Structura prescrip iilor este urm toarea:

*Generalit i, caracterul subzonei*

*Sec iunea I – utilizarea terenurilor (func iuni)*

1. utiliz ri admise
2. utiliz ri admise cu condi ii
3. utiliz ri interzise

*Sec iunea II – condi ii de amplasare i configurare a construc iilor*

4. caracteristicile parcelelor – forme, dimensiuni, suprafe e
5. amplasarea construc iilor fa de aliniament, fa de limitele de proprietate i unele fa de celelalte
6. accese i circula ii, sta ionarea vehiculelor
7. în l imea construc iilor
8. aspectul cl dirilor
9. condi ii de echipare tehnico-edilitar
10. spa ii verzi, spa ii libere
11. împrejmuiiri

*Sec iunea III – ocuparea terenului*

12. procent maxim de ocupare a terenului (POT)
13. coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

*Alte reglement ri*

Subzonele cuprinse în Planul Urbanistic Zonal Papiu Ilarian – Lalelelor; conversie funcțional – Tîrgu Mure :

**CM1\_Z** – subzona mixt conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (comerț, hoteluri, restaurante, servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, loisir), activități productive mici, nepoluante și locuințe. Indicativul Z diferențiază subzona față de cea prevăzută în PUG Tg.Mure .

*Generalități, caracterul subzonei*

Zona este constituită din mixarea diferitelor funcțiuni publice și de interes general cu locuințele dispuse în lungul principalelor artere de circulație, în prelungirea zonei centrale și a centrelor de cartier și în jurul altor puncte de concentrare a locuitorilor, preponderent de-a lungul arterelor importante din noile cartiere.

Față de reglementările din subzona definite în PUG se propun modificări în privința caracteristicilor parcelelor (dimensiuni și suprafețe), a amplasării construcțiilor și a indicilor de utilizare pentru terenurile de col/cu mai mult de un front stradal.

*Secțiunea I – utilizarea terenurilor (funcțiuni)*

#### **1. utilizări admise**

instituții, servicii și echipamente publice;

lăcașuri de cult;

sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;

servicii sociale, colective și personale;

comerț cu amănuntul;

depozitare mic-gros;

hoteluri, pensiuni, agenții de turism;

restaurante, cofetării, cafenele etc.;

loisir și sport în spații acoperite;

parcaje la sol și multietajate;

locuințe cu parter obișnuit;

locuințe cu parter special care includ spații pentru profesii liberale.

#### **2. utilizări admise cu condiții**

toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;

se admit activități în care accesul publicului la parterul clădirilor nu este liber numai cu condiția ca acestea să nu prezinte la stradă un front mai lung de **40,0** metri și să nu fie învecinate mai mult de două astfel de clădiri

### **3. utilizări interzise**

activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;  
construcții provizorii de orice natură;  
depozitare en-gros;  
stații de întreținere auto;  
curătoarii chimice;  
depozitari de materiale refolosibile;  
platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;  
depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;  
activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;  
lucrări de terasament 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 apelor meteorice.

*Secțiunea II – condiții de amplasare și configurare a construcțiilor*

#### **4. caracteristicile parcelelor – forme, dimensiuni, suprafețe**

parcelele constructibile trebuie să fie de minim 300 mp  
dimensiunea minimă a laturii celei mai scurte va fi de 12 m

#### **5. amplasarea construcțiilor față de aliniament, față de limitele de proprietate și unele față de celelalte**

clădirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim **6 - 10** metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității și de normele existente;  
clădirile care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament cu condiția ca în lîmbea maximă la corni să nu depășească distanța dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii;  
dacă în lîmbea clădirii în planul aliniamentului depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de în lîmbea al clădirii față de distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de **3,0** metri; fac excepție de la această regulă numai situațiile de marcare prin plus de în lîmbea a intersecțiilor și întoarcerile și racordările de în lîmbea a clădirilor pe străzile laterale - între construcții izolate se va respecta distanța minimă de jumătate din în lîmbea la corni a construcției mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m;  
clădirile vor alcătui fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate dacă acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, până la o distanță de maxim **20,0** metri de la aliniament;  
în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe

cealalt latura se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alina la calcanul existent iar fațada de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de **2,0metri**;

se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație a subzonei mixte de funcțiune publică izolată, de o biserică sau de subzonă predominant rezidențială realizată în regim discontinuu; în aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de **3,0metri**;

construcțiile pot fi amplasate la o distanță minimă de 0,60 m față de una din limitele de proprietate laterală sau posterioară, cu respectarea prevederilor Codului Civil; această prescripție nu se referă la anexele retrase de la stradă cu înălțimea mai mică de 2,25 m

clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de **2,0metri**;

clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse; distanța se poate reduce la jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de 3,0metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală;

## **6. acces și circulație, staționarea vehiculelor**

parcelele sunt construibile numai dacă sunt asigurate un acces carosabil de **minim 4,0metri** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși **30,0metri**.

se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru acces de serviciu;

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

staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj

colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacenta la o distanță de maxim **250**metri;

se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate;

### **7. În lîimea construcțiilor**

În lîimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente;

În cazul clădirilor de colț situate la racordarea dintre străzi avînd regim diferit de în lîimea, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre stradă secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descoperire în trepte, primul tronson prelungind în lîimea clădirii de pe stradă principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;

În lîimea maximă admisibilă **P+3** (17m), respectiv conform planului de reglementări U/3

pentru clădiri individuale (necuplate pe nici o latură de clădiri adiacente) se va respecta regimul de în lîime maximă de **P+1** (8 m la cornișă)

pentru clădiri în front continuu sau cuplate pe una din laturi de clădirile adiacente se va alinia cornișă la cea a clădirii învecinate, cu excepția clădirilor existente în regim de în lîime parter, fără valoare urbanistică; eventualele treceri – schimbări în aliniere, creșteri sau descoperiri – se vor rezolva în cadrul aceluiași imobil/facadă;

### **8. aspectul clădirilor**

aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri) dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate;

se recomandă soluții arhitecturale cu acoperiri tip ar pant;

pentru firme, afișajul și mobilierul urban se va asigura coerentă pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare;

### **9. condiții de echipare tehnico-edilitară**

toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

data fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea găurilor;

se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea a apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate.



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

#### **10. spații verzi, spații libere**

În grădiniile de fațadă ale echipamentelor publice minim **40%** din suprafața va fi prevăzută cu plantații înalte;

parcelele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și înconjurată cu un gard viu de **1,20 metri** în lățime;

terenurile libere vor fi tratate ca spații verzi amenajate

#### **11. împrejurimi**

se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de maxim 2,20 metri și minim 1,50 metri în lățime, din care 0,30 metri soclu opac, dublate de gard viu.

*Secțiunea III – ocuparea terenului*

#### **12. procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

**POT<sub>max</sub>=65%** cu excepția funcțiilor publice; pentru funcțiile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

Pentru parcelele de col / cele cu mai mult de un front la stradă / POT se poate majora cu 20%, respectiv **POT<sub>max</sub>=78%**

#### **13. coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**

**CUT<sub>max</sub>=1,8** cu excepția funcțiilor publice; pentru funcțiile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

*Alte reglementări:*

-

**L2b\_Z** – subzona locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, dispuse pe aliniament, cu regim de construire discontinuu.

*Generalități, caracterul subzonei*

Zona este constituită din funcțiunea preponderent de locuire, cu posibile inserții de alte funcțiuni complementare.

Față de reglementările din subzona definită în PUG se propun modificări în privința caracteristicilor parcelelor (dimensiuni și suprafețe), a amplasării construcțiilor și a indicilor de utilizare pentru terenurile de col / cu mai mult de un front stradal.

*Secțiunea I – utilizarea terenurilor (funcțiuni)*

#### **1. utilizări admise**

locuințe individuale și colective mici cu maxim P+1 niveluri în regim de construire insiruit, cuplat sau izolat;

în funcție de condițiile geotehnice se pot realiza construcții terasate;

echipamente publice de nivel rezidențial;

Locuri de cult.

#### **2. utilizări admise cu condiții**

se admite mansardarea clădirilor existente;

se admit func iuni comerciale i servicii profesionale cu condi ia ca suprafa a acestora s nu depaseasca **200mp** ADC i s nu genereze transporturi grele; aceste func iuni vor fi dispuse la intersec ii i se va considera ca au o arie de servire de **250metri**;

### **3. utiliz ri interzise**

func iuni comerciale i servicii profesionale care depasesc suprafa a de **200mp**. ADC, genereaz un trafic important de persoane i m rfuri, au program prelungit dup orele 22,00, produc poluare; activit i productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5autovehicole mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare i produc ie, prin de eurile produse ori prin programul de activitate; anexe pentru cre terea animalelor pentru produc ie i subzistenta; depozitare en-gros; depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a de eurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantit i mari de substan e inflamabile sau toxice; activit i productive care utilizeaz pentru depozitare i produc ie terenul vizibil din circula iile publice; autobaze i sta ii de intretinere auto; lucr ri de terasament de natura s afecteze amenaj rile din spa iile publice i construc iile de pe parcelele adiacente; orice lucr ri de terasament care pot s provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea i colectarea rapida a apelor meteorice.

*Sec iunea II – condi ii de amplasare i configurare a construc iilor*

### **4. caracteristicile parcelelor – forme, dimensiuni, suprafe e**

parceta constructibil trebuie s fie de minim 300 mp  
dimensiunea minim a laturii celei mai scurte va fi de 12 m

### **5. amplasarea construc iilor fa de aliniament, fa de limitele de proprietate i unele fa de celelalte**

cl dirile se dispun pe aliniament cu excep ia celor a c ror în l imea depaseste distan dintre aliniamente, caz în care se vor retrage cu diferen a dintre în l imea i distan dintre aliniamente dar nu cu mai pu in de **4,0metri**. în cazul cl dirilor insiruite pe parcelele de colt nu se admit decât cl diri cu fa ade pe ambele str zi; în regim grupat cl dirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul cl dirii de pe parcela al turata i se vor retrage fa de cealalt limita la o distan de cel pu in jum tate din în l imea la corni e în punctul cel mai înalt fa de teren dar nu cu mai pu in de 3,0metri; în cazul în care parcela se învecineaz pe ambele limite laterale cu cl diri retrase fa de limita proprietatii având fa ade cu ferestre, cl direa se va realiza în regim izolat.

construcțiile pot fi amplasate la o distanță minimă de 0,60 m față de una din limitele de proprietate laterale, cu respectarea prevederilor Codului Civil; această prescripție nu se referă la anexele cu înălțimea mai mică de 2,25 m retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de **3,0 metri**.

distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de **3,0 metri**.

#### **6. acces și circulații, staționarea vehiculelor**

parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,0 metri** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

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

se va asigura accesul la spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare

#### **7. înălțimea construcțiilor**

regimul de înălțime este de maxim P+1, respectiv 7,50 m la streașină, fiind recomandate înălțimi proporționale cu aria construită

pentru clădiri individuale (necuplate pe nici o latură de clădiri adiacente) se va respecta regimul de înălțime maxim de **P+M** (5,5 m la streașină);

pentru clădiri cuplate se va alinia cornișă la cea a clădirii învecinate;

#### **8. aspectul clădirilor**

clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje;

toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperișuri;

la învelitoarea acoperișului se recomandă folosirea țiglei roșii

garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;

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

#### **9. condiții de echipare tehnico-edilitară**

toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

la clădirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea găurilor;

se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

#### **10. spații verzi, spații libere**

spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100mp.**;

se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

#### **11. împrejurimi**

împrejurimile se vor armoniza cu aspectul clădirilor principale

împrejurimile spre stradă vor avea în lăimea de maxim **2,20metri** și minim **1,50metri** din care un soclu opac de **0,30** și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;

gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim **2,20metri**.

*Secțiunea III – ocuparea terenului*

#### **12. procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

**POT<sub>max</sub>=35%**

Pentru parcelele de colț / cele cu mai mult de un front la stradă / POT se poate majora cu 20%, respectiv **POT<sub>max</sub>=42%**

#### **13. coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**

**CUT<sub>max</sub>=0,7**

*Alte reglementări:*

-

### **CF\_Z – subzona activităților legate de culte**

*Generalități, caracterul subzonei*

Zona se compune dintr-o unică unitate teritorială de referință care conține lăcașuri de cult și clădiri cu funcțiuni pentru culte.

*Secțiunea I – utilizarea terenurilor (funcțiuni)*

#### **1. utilizări admise**

lăcașuri de cult;

servicii pentru culte;

activități sociale ale asociațiilor religioase;

activități complementare pentru bisericile parohiale din ansamblurile recent realizate pentru ritualuri religioase care nu pot avea loc în apartamentele blocurilor cu locuințe colective (de exemplu pentru priveghi la ritul ortodox).

#### **2. utilizări admise cu condiții**

se vor respecta cerințele specifice cultului.

### **3. utilizări interzise**

nu este cazul.

*Secțiunea II – condiții de amplasare și configurare a construcțiilor*

### **4. caracteristicile parcelelor – forme, dimensiuni, suprafețe**

parcelele sunt construibile numai dacă au acces direct dintr-o stradă publică;

### **5. amplasarea construcțiilor față de aliniament, față de limitele de proprietate și unele față de celelalte**

pentru bisericile ortodoxe se va asigura o retragere de minim **6,0** metri de la aliniament;

clădirile pentru celelalte culte sau activitățile complementare vor respecta regulamentul de pe unitățile de referință adiacente.

bisericile ortodoxe vor fi retrase cu **10,0** metri de la limitele laterale și posterioare ale parcelelor;

clădirile de cult ca și oricare dintre activitățile complementare pot fi dispuse în regim de construire continuu sau discontinuu, respectând o retragere de la limita laterală a proprietății de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă și a volumului dominant dar nu mai puțin de **5,0** metri în cazul învecinării cu o clădire retrasă de la limita parcelei; este obligatoriu ca noua clădire să se alăture de calcanele clădirilor dispuse pe una sau pe ambele limite laterale ale parcelei;

clădirile de pe aceeași parcelă se vor dispune la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de **6,0** metri; distanța se poate reduce la jumătate numai dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt încaperi care necesită lumină naturală.

### **6. accese și circulații, staționarea vehiculelor**

toate parcelele vor avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică.

vor fi asigurate parcajele necesare în afara circulațiilor publice.

în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim **250** metri;

### **7. înălțimea construcțiilor**

înălțimea clădirilor complementare situate în regim de construire continuu dispuse pe aliniament va respecta înălțimea fronturilor în care acestea se înscriu și regula ca înălțimea clădirii să nu depășească distanța dintre aliniamente;

înălțimea maximă a clădirilor de cult nu se limitează, dar pentru corpul construcției se va respecta regimul de înălțime din planșă de reglementări, adică **P+3**.

## **8. aspectul cl dirilor**

aspectul cl dirilor va exprima func iunea, se va înscrie în caracterul zonei i va tine seama de vecinatati;

## **9. condi ii de echipare tehnico-edilitar**

toate cl dirile vor fi racordate la re elele tehnico-edilitare publice;

data fiind intensitatea circula iei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu s fie f cuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghe ii;

se va asigura în mod special evacuarea rapida i captarea a apelor meteorice din spa iile rezervate pietonilor, din spa iile mineralizate i din spa iile înierbate.

se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circula iile publice i dispunerea vizibila a cablurilor CATV.

## **10. spa ii verzi, spa ii libere**

conform normelor în vigoare

spa iul liber dintre cl dire i aliniament va fi tratat peisagistic i plantat în propor ie de minim **40%** cu arbori,

terenul neocupat cu cl diri, trotuare de garda i accese va fi înierbat i plantat cu un arbore la fiecare **100mp.**

## **11. împrejmui**

cl dirile vor fi înconjurate spre strad cu un gard transparent, eventual decorativ, cu un soclu opac de **0,30metri** având în l imea totala de maxim **2,20m.** i minim **1,80m.** dublat de un gard viu;

pe limitele laterale i posterioare ale parcelei gardurile vor avea în l imea de minim **2,20m.** i vor fi transparente sau semi opace în cazul învecin rii cu spa ii plantate, locuin e colective medii i mari i circula ii pietonale sau opace în cazul învecin rii cu locuin e individuale i colective mici sau cu activit i cu care se pot stânjeni reciproc;

*Sec iunea III – ocuparea terenului*

## **12. procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

conform caracteristicilor specifice fiec rui cult i respectând restric iile geotehnice impuse de natura terenului.

## **13. coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**

conform caracteristicilor specifice fiec rui cult i respectând restric iile geotehnice impuse de natura terenului.

*Alte reglement ri:*

-

întocmit  
arh. Bakó Lóránt