**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:

|  |  |
| --- | --- |
| **Ec** | **Zonă de activităţi economice de tip comercial - en detail - desfăşurate în unităţi de mari dimensiuni - big box, mall, showroom** |

**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**

**STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU AMPLASARE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE**

Bd. 1 Decembrie 1918 nr. 291, municipiul Târgu Mureș, judeţul Mureș

**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 “ **STABILIRE REGLEMENTĂRI PENTRU AMPLASARE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE**”, se aplică teritoriului delimitat ca zonă reglementată în planul de Reglementări care face parte integranta din prezentul regulament astfel:

- la nord – aleea carosabilă, proprietate privată care deservește zona comercială;

- la sud – imobilele proprietate privată reglementate prin PUZ aprobat cu HCL 329 din .28.11.2009 și pentru care este în curs de elaborare un nou PUZ;

- la est – pârâul Vațman;

- la vest –bulevardul 1 Decembrie 1918.

Zona reglementată include parcela cu nr. cad 136067 care aparține unor persoane juridice.

**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 urbanistici să nu depășească limita superioară stabilită 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 in 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 suportă 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 intră 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 într-o UTR specific activităților desfășurate în incintă și anume **Ec – Zonă de activităţi economice de tip comercial - en detail - desfăşurate în unităţi de mari dimensiuni - big box, mall, showroom**. Contururile s-au delimitat prin limitele cadastrale existente.

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

Zona e dedicată activităţilor comerciale de tip supermarket, hypermarket, mall etc., de mari dimensiuni, cu caracter generalist sau specializate pe anumite profile, cu adresabilitate zonală sau la nivelul întregului oraş, organizate în general în clădiri dedicate, unele de tip "big box".

Căile de comunicații sunt constituite din circulațiile din incintă care sunt conectate la arterele existente în zonă. Servituțile de utilitate publică care grevează zonele adiacente arterelor existente vor fi preluate și respectate conform prevederilor P.U.G. 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**

**Ec- Zonă de activităţi economice de tip comercial - en detail - desfăşurate în unităţi de mari dimensiuni - big box, mall, showroom**

**SECŢIUNEA I. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ**

**1. UTILIZĂRI ADMISE**

- comerţ de tip supermarket, hypermarket etc., cu produse alimentare şi nealimentare, generalist sau specializat pe diverse profile, servicii conexe, organizate în clădiri de tip "big box" cu ADC mai mare de 1000 mp.

- comerţ şi servicii organizate în sistem "mall";

- reprezentanţe comerciale ce includ prezentarea (showroom), desfacerea "en detail" a bunurilor de folosinţă îndelungată şi furnizarea serviciilor aferente (întreţinere, revizie, service, garanţii etc.);

- activități destinate întreținerii, cosmetizării și alimentării autovehiculelor mici;

- alimentație publică;

- loisir și sport;

- construcții și amenajări provizorii pentru manifestări ocazionale, socio-culturale (evenimente, promovare de produse, etc.).

**2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI**

Activităţi complementare cu condiția să deservească principala activitate, cea de comerț, care este organizată în cadrul incintei cum sunt:

- spații administrative, birouri;

- construcții aferente echipării tehnico-edilitare și gospodărești;

- parcaje la sol și multietajate;

- depozitare.

**3. UTILIZĂRI INTERZISE**

- locuire de orice tip;

- depozitare, în afara celei aferente activităţilor comerciale;

- activități productive de orice fel;

- lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente;

- platforme de precolectare a deșeurilor urbane (fac excepție punctele de colectare a deșeurilor reciclabile specifice activităților comerciale);

- activități cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

- orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate.

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

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

Se conservă de regulă structura parcelară existentă. Divizarea parcelelor se poate face cu condiţia ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ următoarele criterii:

(a) să aibă front la stradă

(b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 50 m

(c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă

(d) suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 3.000 mp

(e) să aibă formă regulată

**5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT**

În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere faţă de aliniament, în front discontinuu (deschis).

Dimensiunea retragerii va fi de minim 26 m față de axul bulevardului 1 Decembrie 1918.

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

În cazul clădirilor existente, extinderea acestora va respecta retragerile existente chiar și în cazul în care clădirile sunt amplasate pe limita de proprietate. În cazul apariției unor servituți de vedere se va obține acordul exprimat în formă autentică al vecinilor afectați.

Noile construcții se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale și posterioare ale parcelei cu o distanţă mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălţimea clădirilor dar nu mai puţin de 6 m.

În cazul existenţei unui calcan vecin, aparţinând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noile construcţii se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcţiilor anexe şi / sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine. Sistemul concret de cuplare se va stabili prin PUD, în cadrul căruia se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal. Între vecini se pot încheia convenţii de cuplare pe limita de proprietate.

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

În cazul coexistenţei pe aceeaşi parcelă a două corpuri de clădire, între faţadele acestora se va asigura o distanţă minimă egală cu două treimi din înălţimea celei mai înalte, dar nu mai puţin de 6 m.

**8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE**

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi adecvate de acces la drumurile publice.

Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulaţie de rang inferior. Se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulaţie. Este interzisă desfiinţarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje. Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu). În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulaţiilor publice, spaţiul necesar staţionării şi manevrării autovehiculelor care aşteaptă intrarea în incintă.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizaţiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările curţilor cu rol pietonal şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

**9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform HG 525 din 1996.

Atunci când se prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcţiuni în parte. Pentru staţionarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităţilor comerciale. Alternativ, acestea se pot realiza în clădiri dedicate, sub / supraterane, sau integrat, în clădirile comerciale.

Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staţiona exclusiv în afara spaţiului public, în interiorul incintelor, în spaţii expres dedicate acestora.

**10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Înălţimea maximă la cornişă nu va depăşi 10 m.

Fac excepţie catargele de susţinere a elementelor publicitare, coşurile de fum, antenele şi alte instalaţii tehnice specifice funcţiunii.

**11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban. Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32). Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului. Firmele comerciale / necomerciale şi vitrinele vor respecta reglementările stabilite de către Consiliul Local prin regulamente specifice dedicate publicității.

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

Zona e echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităţilor necesare la reţelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Infrastructura de branşament şi contorizare va fi integrată în împrejmuiri sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spaţiul public. Fiecare unitate va dispune de un spaţiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deşeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spaţiul public.

**13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE**

Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 5% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă).

Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere.

**14. ÎMPREJMUIRI**

Se recomandă să nu se realizeze împrejmuiri spre domeniul public. În cazul în care se vor realiza împrejmuirile spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei. Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălţime şi vor fi de tip transparent sau opac.

Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spaţiul public.

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

**15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)** POT maxim = 40%

**16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)** CUT maxim = 0,7

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Data: |  | Întocmit, |
| decembrie, 2020 |  | arh. Raluca TOMA |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  | Verificat, |
|  |  | arh. Adrian TURCU |