

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

afărent “ P.U.Z. STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU  
CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE

strada Marului, Targu Mures, jud.Mures

### **I.DISPOZITII GENERALE**

#### **1.Rolul RLU**

Regulamentul local de urbanism (RLU) afărent 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 afărente PUG pentru zona ce face obiectul PUZ;  
Odata aprobat ,impreuna cu PUZ,RLU afărent 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 specificățiile din planșele 1/2/3/4, teritoriu propus pentru reglementare in intravilanul localitatii.

Zona se compune din urmatoarele subzone:

**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.

#### **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 supraterrane 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 Înălțimea 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.

-In 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 accese**

-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.

-In 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 concesiunea 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 rețelelor 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 două sau mai multe loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.

- În 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 egală 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 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; excepțiile de la aceasta prevedere sunt cele prevăzute în regulamentul local de urbanism aferent PUZ(Art.4).

## **10.Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui**

### **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 construcției.

## **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 legislatiei in 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 legislatiei 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 subzistență;
- 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 evidențiază 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 (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

L 2cz – se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

##### 1. Dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesionării terenului*		Dimensiune minimă în alte zone	
	Suprafața (mp)	front (m)	Suprafața (mp)	front (m)
Izolată	200	12	350	14
Parcelă de colț	-	-	reducere cu 50 mp	reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă

\* conform Regulamentului General de Urbanism

-cladirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private;

-autorizatiile de construire se vor lua pe actualul regim de proprietate,respectandu-se coeficientii urbansiteici aprobati;

Ulterior autorizarii ,pentru a se putea reglementa situatia juridical a terenurilor la vanzarea apartamentelor se admite dezmembrarea terenurilor dupa cum urmeaza:

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

-se dezmembreaza terenul aferent cailor de acces auto si pietonal pe forma aprobata in PUZ sau forma autorizata;se accepta modificari minore de traseu si forma drumului daca proiectul de specialitate drumuri o va cere;

-se dezmembreaza terenul aferent locurilor de parcare,in pachete de mai multe parcarei ,conform contractelor de vanzare-cumparare;se accepta modificari de forma a parcelelor pentru parcarei si relocarea acestora in functie de necesitati conform propunerilor pentru etape viitoare in functie de modalitatea prin care proiectul de specialitate al drumului si al amenajarilor exterioare aferente cladirilor o va cere;

-se dezmembreaza terenul rezultat intre edificate si cai de acces,parcarei;pentru aceste tipuri de dezmembrare nu se solicita respectarea coeficientilor urbanistici,a regulilor de amplasare a constructiilor stipulate in regulament.

Daca ulterior dezmembrarilor se va mai solicita construirea pe parcelele rezultate,se vor respecta cumulativ toate reglementarile aprobate in documentatia de fata.

#### **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 de minim **3,0** metri pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de fațadă fără riscul de deteriorare a eventualelor imprejmuiiri și a trotuarelor de protecție;

#### **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;

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 cornișa a clădirii celei mai înalte ;exceptie fac gruparile de cladiri cu spatiu comun de acces la garaje pentru care in conditiile respectarii conditiilor Ordinului MS nr.119/2014 privind insoirea,pentru reducerea suprafetelor cu permeabilitate mai redusa s-a stabilit distanta intre cladiri de 9,0 m



**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 dizabilitati 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 investitiilor 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;

-afărent 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 branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;

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

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

- se vor amplasa statii de incarcare pentru masini electrice conform prevederilor in vigoare la data autorizarii constructiilor;
- 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 vizibila a cablurilor CATV;

#### **Art.13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- L2cz -se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a spatiilor accesibile publicului in toate cazurile si in special în cazul ocupării parterului cu alte funcțiuni decat locuirea;
- pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală fiind alcatuita exclusiv din vegetație (joasă, medie și înaltă)
  - spre vecinatatile private (ce nu apartin domeniului public ) se vor asigura perdele de protectie fonica si vizuala,cu o latime de minim 3,0 m plantate cu vegetatie joasa,medie si inalta din specii indigene, de conifere si foioase cu crestere rapida;
  - spatiile libere (suprafete ce au o imbracaminte permeabila de orice tip) vor utiliza materiale traditionale (dalaje din piatra conformate in sistem permeabil) ;
  - spatiile libere ,rezultate din retragerile de la aliniament, vor fi tratate ca grădini de față 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 împiedică 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 recomanda 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 arhitecturala a imprejmuirilor va fi concordanta cu cea a cladirii/cladirilor aflate pe parcela -in cadrul ansamblurilor de cladiri realizate pe principiul urbanismului deschis,imprejmuirile spre spatiul public pot fi inlocuite cu gard viu si peluze amenajate;
- indicarea limitelor de proprietate a terenului va fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative;
  - in cazul utilizarii imprejmuirilor ,spre strada ,acestea vor avea inaltimi de max.1,50 m si minim 1,20 m din care un soclu opac de 0,30 m si o parte transparenta,dublata de gard viu;
  - gardurile ,spre limitele separative ale parcelei ,orientate catre proprietati private, vor fi opace, cu inaltimi 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<sub>maxim</sub> = 35%

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

L2cz - pentru înălțimi P+2 CUT<sub>max</sub> = 1,0