

# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ-stabilire reglementari pentru construirea a doua case de locuit,reglementari accese si utilitati, modificare partiala PUZ aprobat prin HCL nr. 136/19.05.2016” str. Hints Otto fn, Tg.-Mures, jud. Mures**

## **I.DISPOZITII GENERALE**

### **1.Rolul RLU**

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

### **2.Baza legala a elaborarii**

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

### **3.Domeniul de aplicare**

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

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins intre limitele planului urbanistic zonal conform cu specificatiile din planșele A1/A2/A3/A4, teritoriu propus pentru reglementare in intravilanul localitatii Tg.Mures

Zona se compune din urmatoarele subzone:

**L2Cz** – Subzona locuintelor individuale si colective mici cu P+1,2 niveluri retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu,continuu(insiruite sau covor) sau grupat (cuplate)situate in noile extinderi.

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona se afla in partea de N-E a localitatii Tg.Mures in zona cartierului Unirii , pe un teren situat in intravilanul municipiului Tg.-Mures pe partea stanga a strazii Voinicenilor (DN13A). Folosinta actuala a terenului este de teren arabil.

In vecinatatea amplasamentului se afla un canal colector de ape pluviale iar prin documentatii de urbanism aprobate (PUZ, PUD) in vecinatate, s-au dezvoltat in timp zone functionale de locuire individuala.

## 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 incat interferenta cladirii cu factorii climatici sa reprezinte premiza economiei de resurse energetice si sa 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 cladirii, de alegerea amplasamentului și respectarea condițiilor de construire.

### 6.2 Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- In 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 zonei construite protejate, 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 cladirilor in interiorul parcelei

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

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

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

### 6.4 Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

-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;

-in sensul prezentului regulament cladirile imediat învecinate sunt cele amplasate alaturat, de aceiasi parte a strazii;

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 RLU aferent PUZ (asa cum s-au formulat la art.4)** și următoarele 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 minimă 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.

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

### **10.1 Spatii libere si spatii plantate**

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

### **10.2 Imprejmuiri**

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

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

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

## **III.ZONIFICARE FUNCTIONALA**

### **11.Unitati si subunitati functionale**

#### **11.1 Utilizarea functionala si asigurarea compatibilitatii functiunilor**

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

## **IV.PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

In cadrul PUZ este prevazuta urmatoarea subunitate functionala:

**L2Cz** – Subzona locuintelor individuale si colective mici cu P+1,2 niveluri retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu,continuu(insiruite sau covor) sau grupat (cuplate)situate in 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 si PUZ „Zona rezidentiala Unirii” pentru functiunea de locuire individuala si colectiva mica situata in noile extinderi.

## **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

UTR<sub>Z</sub> Zona pentru locuinte individuale si colective mici situate in noile extinderi  
Unitatea teritoriala de referinta aferenta PUZ contine 1 subzona functionala:

**L2Cz** – Subzona locuintelor individuale si colective mici cu P+1,2 niveluri retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu,continuu(insiruite sau covor) sau grupat (cuplate)situate in noile extinderi.

## **SUBZONA L 2Cz GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI**

**Subzona locuintelor individuale si colective mici cu P+1,2 niveluri retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu,continuu(insiruite sau covor) sau grupat (cuplate)situate in noile extinderi.**

## **SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **Art. 1. - UTILIZĂRI ADMISE**

- sunt admise următoarele funcțiuni:
  - locuințe individuale cu regim de inaltime P;P+1; P+1+M niveluri ,in conditii de densitate redusa în regim de construire izolat ;

### **Art. 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
  - se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de 250 metri;
  - se admite utilizarea terenului pentru plantatii de arbori fructiferi;
  - se va asigura un procent de acoperire a suprafetei parcelei cu cladiri si materiale impermeabile de max.50%;
  - plantarea se va face cu specii ale caror radacini contribuie la stabilizarea si drenarea terenului;

### **Art. 3. - UTILIZĂRI INTERZISE**

- se interzic următoarele utilizări:
  - funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp. ADC,generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
  - activități 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 și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
  - anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistenta;
  - depozitare en-gros;
  - depozitari de materiale re folosibile;

- 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 intretinere auto;
- lucrări de terasament de natura 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 împiedica evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- orice lucrări care pot genera riscuri în raport cu zonele de protecție ale infrastructurii (rețele edilitare preexistente)

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

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

- se considera construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:
- parcela are suprafata minima de 1000,0 mp in regim de construire izolat .
- parcela are un front la strada de min.18,0 m in regim de construire izolat ;
- adâncimea parcelei este mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

### **Art. 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- în toate zonele de extinderi noi conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:
- clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 5,0metri pentru a permite în viitor parcare a cele de a doua mașini în afara circulațiilor publice și pentru a permite plantarea corectă a unor arbori în gradina de fațada fara riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție;

### **Art. 6.- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- în regim izolat clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișa ,masurata in punctul cel mai inalt fata de terenul amenajat, dar nu cu mai puțin de 3,0 metri.
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de terenul amenajat dar nu mai puțin de 5,0 metri.

### **Art. 7.- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA**

- distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcela va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte masurata in punctul cel mai inalt fata de terenul amenajat dar nu mai puțin de 7,0 metri;



**Art. 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

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

**Art. 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice/private

- conform HCL nr.6/2021 in spatiul fiecarei parcele ,pentru fiecare cladire de locuit se va asigura un loc de parcare si un garaj;

**Art. 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- înălțimea maximă a clădirilor va fi P+1+M.

**Art. 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL 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;

- 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.

**Art. 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice/private existente, disponibile si functionale ;

-se va asigura în mod special evacuarea rapida 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 recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

-racordarea la rețelele tehnico-edilitare publice se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului / proprietarului / investitorului.

- - autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu racordarea la sistemul de colectare a apelor menajere uzate.

-efectuarea recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizația de construire,se va face numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor branșamentelor la infrastructura tehnico-edilitară aferente ansamblurilor de locuințe individuale și colective, construcțiilor de utilitate publică și căilor de acces;"(Legea 7/2020-art.22.alin.f)

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

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațada;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50mp.;

- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.
- In zonele invecinate canalului de colectare ape pluviale se recomanda plantarea speciilor de arbori ale caror radacini contribuie la drenarea terenului

#### **Art. 14. – IMPREJMUIRI**

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1,80 metri și minim 0,90 metri din care un soclu opac de 0,30 m și o parte transparenta dublata de un gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 metri.

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

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

conform PUZ în funcție de studiile geotehnice, cu următoare condiționări:

- $POT_{max}=35\%$

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

conform PUZ în funcție de studiile geotehnice, cu următoare condiționări:

- $CUT_{max}=0,6$