

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT ELABORARE PUZ PENTRU - CONSTRUIRE LABORATOR DE COFETARIE ARTIZANALA.STR.CIUCULUI NR.12,TG.MURES,JUD.MURES

I.DISPOZITII GENERALE

1.Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent 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 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 teritoriul ce face obiectul PUZ.

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins intre limitele planului urbanistic zonal conform cu specificatiile din planșele 1/ 2/ 3/ 4, teritoriu propus pentru reglementare in intravilanul mun.Tg.Mures .

Zona reglementata prin PUZ se situeaza conform PUG municipiul Targu Mures si PUZ Unirii în vigoare la data întocmirii planului urbanistic zonal, în intravilanul localității reglementat functional ca UTR L2z cu categoria de folosinta curti constructii, arabil. Pe amplasament se afla o constructie existenta de 108 mp. o constructie existenta de 203,0 mp cu functiuni de locuire si o constructie existenta de 187,0 mp cu functiunea de cofetarie ,patiserie cu spatiu comercial

Procentul maxim de ocupare al terenului POT

POT maxim egal 35%

Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUT

CUT maxim egal 0,6-0,9

Regimul de înălțime maxim admis P+2 înălțime streășină = 6,0 m

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Terenul studiat se afla în zona de Nord a localității Targu Mures (cartierul Unirii) si reprezinta proprietatea privata cu suprafata de 3247,0 mp ce apartine beneficiarului SC ALEOMI LAB amplasat in strada Ciucului nr.12,14 identificat cu CF/fisa cadastrala 142950 si 142743 Targu Mures.

Vecinătățile sunt:

- nord : locuinte în regim izolat
- est: locuinte individuale în regim izolat(gradini ale locuintelor ce au acces de pe strada Voinicenilor)
- vest: strada Ciucului (acces)
- sud : alte gradini ale locuintelor individuale în regim izolat

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 supraterane 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 in vigoare precum si distanțele minime necesare intervențiilor în caz de urgenta (ISU-pompieri,SMURD), stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale pentru interventii de urgenta(ISU,pompieri,SMURD), normativelor în vigoare si cu avizul unitatii 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;

-în sensul prezentului regulament clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alături, 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.

-În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului amenajat după executarea lucrărilor de construire.

6.5 Aspectul exterior al clădirilor

-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.

-În 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, aflate 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 Conditii de echipare edilitara si evacuarea deseurilor

-dreptul de proprietate asupra reteleor 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 doua 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 condiții stabilite la articolul 4.:

- 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 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. legislației în vigoare. (Legea 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților - minim 20,0 mp de spațiu verde pe cap de locuitor și un minim de 5% spații verzi publice), specificărilor RGU - Anexa nr.6 și celor cuprinse în cadrul reglementărilor unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

10.2 Împrejmuiri

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 executării construcțiilor se face cu condiția compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei stabilită printr-o documentație de urbanism sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

IV.PREVEDRI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Zona reglementată prin PUZ se situează în următoarea subzonă funcțională stabilite prin PUG existent în vigoare:

- L2a subzonă locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu, .

V.UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Acestea reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament.

UTR-urile reprezintă instrumentele operationale în sprijinul reglementărilor specifice.

La nivelul planului urbanistic zonal studiat s-a propus UTRz în cadrul căruia sunt adaptate prevederile PUG la funcțiunea propusă conform prevederilor din avizul de oportunitate astfel :

UTR L2az-subzonă locuințelor individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu;

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se afla in CARTIERUL Unirii, pe strada Ciucului , artera ce reprezinta strada de categoria a III-a in mun.Tg.Mures.

L2az

Subzona locuintelor individuale si colective mici cu P+1,2 niveluri, retrase de la aliniament cu regim de construire discontinuu.

SECȚIUNEA I – UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR

ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele funcțiuni:

- Locuințe individuale mici cu maximum P niveluri în regim de construire izolat;
- Activități economice cu caracter secundar, terțiar compatibile cu locuirea de mica densitate;
- Spații libere și plantate ;

ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admite mansardarea clădirilor existente, cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei rezultată din utilizarea spațiului disponibil rezolvată de preferință în volumul podului existent;
- Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu următoarele condiții:
 - activitățile economice cu caracter secundar ,terțiar(laborator de cofetarie artizanală,birouri ,spațiile comerciale de profil) să nu depășească aria construită desfășurată încadrabilă în indicatorii urbanistici reglementați pe parcela (POT max 35% /CUT max.0,6),sau indicatorii urbanistici existenți,menținuți(in cazul parcelei pe care nu se propun cladiri noi) să nu genereze transporturi grele sau alte disfuncții pentru vecinătăți;

ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafețele descrise mai sus, 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 5 autovehicule 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;
- Depozitarea materialelor refolosibile;
- Platforme de pre colectare 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 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 împiedica evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Orice lucrări care diminuează spațiile publice/spațiile plantate;

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART.4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

-Pentru locuințe individuale cu P niveluri se considera construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

-Dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesiunii terenului*		Dimensiune minimă în alte zone	
	suprafața (mp)	front (m)	suprafața (mp)	front (m)
Continuu	150,0	8,0	150,0	8,0
Grupat	200,0	12,0	250,0	12,0
Izolată	200,0	12,0	350,0	14,0
Parcela de colț			reducere cu 50,0 mp	reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă

*conform Regulamentului General de Urbanism

-Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;

ART.5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

-Clădirile existente menținute vor conserva retragerea de la aliniament existentă;

-Clădirile noi se vor retrage de la aliniament cu minim 4,0 metri pe străzi de categoria III și minim 5,0 metri pe străzi de categoria II și I;

-Garajele se vor retrage cu minimum 5,0 metri de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui al doilea autoturism;

ART.6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

-Clădirile existente menținute își vor păstra amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;

-Clădirile noi în regim izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0 metri;

-Clădirile noi în regim grupat clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0 metri;

-În cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;

-Clădirile noi vor avea retragerea față de limita posterioară a parcelei 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;

-Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,5 metri;

-Garajele se vor retrage cu cel puțin 5,0 metri față de limita posterioară a parcelei;

-În cazul inserției locuințelor individuale și a anexelor gospodărești în cadrul unui fond construit preexistent, în cazul identificării unui context urban unitar (existent pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate, situate în același front cu parcela în cauză) de amplasare a clădirilor în raport cu limitele parcelelor, diferit de cele stabilite în prezentul Regulament, se permite preluarea acestuia în baza unui studiu de inserție întocmit de un urbanist atestat, cu acordul vecinilor față de care se propune recucerea distanțelor, cu avizul CTATU și cu respectarea tuturor prevederilor legislației în vigoare;

ART.7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEIAȘI PARCELA

-Distanță minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea măsurată la cornișa clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 5,0 metri;

ART.8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

-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;

-Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza îmbrăcăminti permeabile, realizate de preferință din materiale naturale;

ART.9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

-Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

-Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje normat pentru fiecare funcțiune în parte;

-Parcajele amenajate la sol se vor planta cu minimum 1 arbore la 3 locuri parcare și vor fi împrejmuite cu gard viu din specii cu frunze permanent verzi și înălțime minimă de 1,2 metri;

-Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor RGU (HG 525/1996 republicată și HCL 6/28.01.2021);

ART.10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

-Înălțimea maximă a clădirilor va fi P înalt -1 nivel suprateran, pentru parcela propusă pentru construire laborator de cofetarie artizanală și P+M-2 niveluri pentru parcela pe care nu se propun clădiri noi;

-Se admit depășiri de 1,0 - 2,0 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat ;

ART.11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

-Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban, așa cum a fost el descris în Secțiunea I;

-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;

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

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

-Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire); se interzice realizarea de pașise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;

-Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit;

-Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă;

-Cornișele vor fi de tip urban;

-Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă utilizarea lemnului multistrat;

-Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice; se interzice folosirea culorilor saturate, stridente sau strălucitoare, la toate elementele construcției;

-Se interzic imitații de materiale, folosirea improprie a materialelor, a azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

ART.12– CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

-Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale și la rețele de telecomunicații bazate pe cablu de fibre optice;

-Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;

- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurime;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc);
- Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării selective a deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public amplasat conform normelor sanitare;

ART.13– SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă, amenajate peisager și plantate în proporție de 60%;
- Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă/spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi;
- Pe terenul parcelei propuse pentru construire laborator de cofetarie artizanală, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă); pe terenul parcelei pe care nu se propun clădiri noi spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 15% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă);
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; în acest sens se vor utiliza îmbrăcămînți permeabile;
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica 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 0,15 metri; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
- În zonele de versanți se vor planta specii de arbori ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor;

ART.14– ÎMPREJMUIRI ȘI PORȚI DE ACCES

- Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă;
- Spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejurime; prin documentații de urbanism se poate stabili neînchiderea aliniamentelor cu împrejurimi; în acest caz măsura se va aplica în mod obligatoriu unitar, în întreg spațiul operațiunii urbanistice;
- Împrejuririle orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 0,30 metri și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, de preferință dublată de gard viu;
- Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 1,80 metri și cea minimă de 1,50 metri; împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii;
- Împrejuririle spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 metri înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- Împrejuririle la stradă se vor realiza la limita de proprietate, fără afectarea domeniului public, iar cele dintre proprietățile private vor avea axul amplasat pe linia de hotar;

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART.15– PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT-% m² AC/m² teren)

- POT_{max}=35% pentru parcela propusă pentru construire laborator de cofetarie artizanală
- POT_{existent} menținut=42,34% pentru parcela existentă menținută fără clădiri noi;

ART.16– COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT m² ADC/m² teren)

- CUT_{max}=0,6 (Parter înalt) pentru parcela propusă pentru construire laborator de cofetarie artizanală
- CUT_{existent} menținut=0,52 pentru parcela existentă menținută fără clădiri noi;