

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent
PUZ – CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXT: LOCUINTE INDIVIDUALE SI
LOCUINTE COLECTIVE, INSTITUTII SI SERVICII, COMERT,
ALIMENTATIE PUBLICA SI SPATII DE AGREMENT, AMENAJARI
EXTERIOARE, CIRCULATII, S(D)+P+4E+ER(M) Bistrita, strada Subcetate, nr.
38, jud. Bistrita-Nasaud**

1. Dispozitii generale

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

R.L.U. aferent PUZ-ului, reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ-ului, intrand si detaliind reglementarile (norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor) din PUZ.

Prezentul regulament aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare al prevederilor P.U.Z. referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor.

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ-ului.

Odata aprobat, împreună cu PUZ-ul, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în zona reglementată prin prezenta documentație, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora.

Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, în vederea îmbunătățirii calității vieții și dezvoltarea echilibrată a localităților, în interesul general al tuturor membrilor comunității.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și, implicit, a Regulamentului Local de Urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare -aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Regulamentul local aferent "PUZ – CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXT: LOCUINTE INDIVIDUALE SI LOCUINTE COLECTIVE, INSTITUTII SI SERVICII, COMERT, ALIMENTATIE PUBLICA SI SPATII DE AGREMENT, AMENAJARI EXTERIOARE, CIRCULATII, S(D)+P+4E+ER(M), Bistrita, strada Subcetate, nr. 38 jud. Bistrita-Nasaud ", este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare specifica, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor, explicitind si detaliind prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G. – ului.

Prin aprobarea conform legii, Regulamentul Local de Urbanism, capata valoare juridica, fiind opozabil in justitie, in elucidarea unor conflicte ce pot apare intre parti (administratia publica locala, persoane juridice, persoane fizice, etc.).

Intrarea în vigoare

Prezentul Regulament produce efecte și devine obligatoriu prin aprobarea de către Consiliul Local al municipiului Bistrița. Prezentul regulament completează Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Bistrița.

Reglementarea situațiilor tranzitorii

CertIFICATELE de Urbanism emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a acestora. In cazul cererilor de prelungire a valabilității Certificatelor de Urbanism emise anterior, prelungirea se va face în conformitate cu prevederile prezentului Regulament.

Autorizațiile de Construire emise anterior intrării în vigoare a prezentului Regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a Autorizației. In cazul cererilor de prelungire a valabilității Autorizațiilor de Construire emise anterior, autoritatea publică va avea în vedere, la soluționarea unei astfel de cereri și existența sau nu a unor diferențe majore între acestea și descrierile prezentului Regulament privind serviciile de utilitate publică, alte restricții.

1.2. Baza Legală :

La baza elaborării regulamentului de faţă stau:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul actualizată;
- Ordinul 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;
- Regulamentul General de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 republicată şi Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000;
- Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul-cadru al planului urbanistic zonal –elaborat de Institutul Naţional de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism şi Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCUREŞTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000;
- Ordonanţa Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările şi completările ulterioare;
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările şi completările ulterioare;
- Reglementările cuprinse în planurile urbanistice generale ale unităţilor administrativ-teritoriale din care face parte zona studiată, şi în regulamentele locale de urbanism aferente planurilor urbanistice generale aprobate, precum şi celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului;
- Codul Civil.

Regulamentul Local de Urbanism detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condiţiile specifice fiecărei zone.

În cadrul Regulamentului Local de Urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentaţii de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii (toate documentaţiile care au stat la baza elaborării PUZ).

1.3. Domeniul de aplicare

În proiectarea şi realizarea tuturor construcţiilor şi amenajărilor propuse prin PUZ.

Prevederile REGULAMENTULUI, aferent “PUZ – CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXT: LOCUINTE INDIVIDUALE SI LOCUINTE COLECTIVE, INSTITUTII SI SERVICII, COMERT, ALIMENTATIE PUBLICA SI SPATII DE AGREMENT, AMENAJARI EXTERIOARE, CIRCULATII, S(D)+P+4E+ER(M), Bistrita, strada Subcetate, nr. 38 jud. Bistrita-Nasaud “, se aplica ca prescriptii generale si prescriptii speciale, pe teritoriul studiat si se refera la urmatoarele categorii principale de construire :

-stabilirea modului de ocupare a terenului si de amplasare a constructiilor si amenajarilor aferente acestora;

-stabilirea retelelor edilitare in raport cu constructiile propuse;

-conservarea si protejarea mediului ambiant prin reglementari privind amplasarea spatiilor verzi.

Prezentul Regulament Local de Urbanism stabileste reguli aplicabile atat la nivelul unitatii administrativ teritoriale, per ansamblul ei, cat si la nivelul parcelei cadastrate, reglementand conditiile si limitele dreptului de constructibilitate.

La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea in vedere si vor fi aplicate prevederile prezentului Regulament, asigurandu-se impunerea cerintelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

Autorizatiile de construire se vor emitecu observarea si respectarea prevederilor prezentului Regulament precum si atunci cand e cazul, a aventualelor Planuri Urbanistice de Detaliu (PUD).

La emiterea autorizatiilor de construire se vor avea in vedere si se va asigura respectarea, pe langa prevederile documentatiilor de urbanism si a regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerinte, sarcini ori conditii speciale de utilizare a terenurilor si/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori constructii. La emiterea autorizatiilor de construire se vor lua masuri pentru asigurarea securitatii si sanatatii oamenilor, pentru asigurarea respectarii cerintelor de protectie a mediului, de protectie fata de riscurile naturale de inundatii ori alunegari de terenuri, pentru protejarea si conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor Planului Urbanistic Zonal în acele zone pentru care prezentul regulament cuprinde reglementări privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor și un Plan Urbanistic de Detaliu nu este solicitat în mod obligatoriu prin prezentul Regulament.

Sunt considerate construibile terenurile pentru care sunt asigurate accesul la caile de circulație și accesul la rețelele edilitare.

2. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

2.1. Reguli cu privire la pastrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit :

-Reducerea etapizată și progresivă a emisiilor în corelație cu progresele științifice și tehnice în domeniu și în funcție de disponibilitățile financiare pe baza studiilor cost-eficiență;

-Elaborarea și aplicarea unui sistem legislativ și reglementări pentru protecția aerului și solului la nivel local;

-Interzicerea cu desăvîrsire a depozitării material și deșeurilor pe drumurile de acces sau alte zone limitrofe, toate acestea se vor depozita numai în incintele beneficiarilor în locuri și condiții adecvate;

-Obligativitatea beneficiarului de a realiza perdelele de protecție – spații verzi, conform prevederilor din PUZ-ul de fata.

2.1.1. Terenuri agricole din extravilan și intravilan

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și condițiile stabilite de lege. Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate de construcții spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Autorizarea executării construcțiilor pe terenuri agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților , cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament. Anterior emiterii autorizației de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temorarr sau definitiv, conform legii. Destinația acestor terenuri se reprezintă în partea desenată a Planului Urbanistic Zonal.

2.1.2. Terenuri livezi și fanate din intravilan și terenuri cu destinație forestieră.

În zona studiată există terenuri având categoria de folosință livadă situate în intravilan.

- Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea condițiilor impuse de lege.
 - De asemenea, autorizarea prevăzută la alineatul precedent se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.
- Parcela ce face obiectul proiectului, nu se încadrează în această situație.

2.1.3. Zone cu resurse a subsolului

Autorizarea executării construcțiilor definitive , altele decât cele industriale, necesare exploatarea și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă. Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatarea și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consiliile județene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate. În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatarea acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii. Terenurile cu resurse ale subsolului se reprezintă în planșele de încadrare în Teritoriul sau/si de Reglementări ale Planului Urbanistic Zonal.

2.1.4. Zone situate pe cursuri de apă, lacuri sau platforme meteorologice

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor, precum și în zona de protecție a platformelor meteorologice este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrări necesare cailor frate și drumurilor de traversare a albiilor , cursurilor de apă, lucrărilor de gospodărie a apelor, precum și cele prevăzute în prezentul Plan Urbanistic Zonal. Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus, este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărie a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calitatilor apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărie și captare a apelor. Aceste resurse de apă sunt puse în evidență în planșele de încadrare în

teritoriu sau/si Relementari ale Planului Urbanistic Zonal.

2.1.5. Zonele cu valoare peisagistica si zonele naturale protejate

- Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural – conformare si amplasare, goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, invelitoare, palet cromatic, etc. depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.
- Autorizarea si executarea constructiilor va avea in vedere pastrarea calitatii mediului natural (a vegetatiei mature si santose) si a echilibrului ecologic.
- In zona nu exista elemente cu valoare peisagistica sau zone naturale protejate.

2.1.6. Zonele construite protejate

- In zona studiata nu exista cladiri monument istoric sau cu valoare de patrimoniu.

Autorizarea executarii lucrarilor de construire in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes local, declarate ale Ministerului Culturii si Patrimoniului National, precum si ale altor autoritati si delimitate conform legii, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet si zonale potrivit legii; dupa caz, autorizarea executarii lucrarilor de construire se va face doar dupa obtinerea de catre solicitant a certificatelor de descarcare de sarcina arheologica, respectiv dupa declararea monumentului istoric protejat. Autorizarea executarii lucrarilor de constructii, care au ca obiect cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea in valoare a monumentelor istorice de importanta nationala, se face cu avizul Ministerului Culturii si Cultelor in conditiile stabilite prin prevederile legale. Zonele construite protejate se prezinta in cadrul plansei de Relementari a Planului Urbanistic Zonal.

2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public:

2.2.1. Siguranta în constructii

- Autorizarea constructiilor de orice fel se va putea face numai in conditiile respectarii prevederilor legale privind siguranta in constructii intre care se amintesc urmatoarele considerente ca prioritar, fara ca enumerarea sa fie limitativa:
- Legea nr. 50/1991 cu modificarile ulterioare privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii inclusiv Normele metodologice pentru aplicare in vigoare la data eliberarii Autorizatiei de Construire;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
- H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea in constructii;
- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare si expertizare tehnica a proiectelor, a executiei lucrarilor si constructiilor, inclusiv instructiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.
- actualizarea legilor de mai sus
- Proiectele care insotesc cererea pentru autorizarea unor lucrari de constructii vor cuprinde toate elementele necesare in care sa fie specificate masurile luate pentru asigurarea conditiilor de siguranta privind realizarea si exploatarea constructiilor.

2.2.2. Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, (alunecari de teren, terenuri mlatinose, scurgeri de torenti, eroziuni, dislocari de stanci, zone inundabile etc) cu exceptia acestora care au drept scop limitarea efectelor acestora si a celor prevazute in prezentul plan urbanistic zonal, este interzisa. Zonele expuse la riscuri naturale sunt puse in evidenta in cadrul plansei de Relementari a PUZ.

2.2.3. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă, cu excepția lucrarilor care au ca scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea, respectiv eliminarea efectelor acestora. Zonele expuse la riscuri tehnologice sunt puse in evidenta in cadrul plansei de Relementari a PUZ.

Autorizarea executarii lucrarilor de construire, care prin natura si destinatia lor pot genera riscuri tehnologice, se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

2.2.4. Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea executiei constructiilor se va face doar în cazul existentei posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat. Constrangerile legate de disfunctionalitati ale echiparii tehnico-edilitare sau de lipsa acesteia,

precum si asigurarea echiparii edilitare, se reprezinta in plansele de echipare tehnico-edilitara ale PUZ. Autorizarea executarii lucrarilor de construire pe terenuri care au fost rezervate pentru lucrari de utilitate publica este interzisa.

2.2.5. Lucrari de utilitate publica

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în prezentul Plan Urbanistic Zonal pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

2.3.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

2.3.1 Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare fata de punctele cardinale, conform Regulamentului General de urbanism (HG 525/1996)

2.3.2 Amplasarea fata de drumurile publice

In zona drumurilor publice se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice locale si ale autoritatilor competente potrivit legii:

- construcții si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire , de intretinere si exploatare;
- parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie, inclusiv functiunilor lor complementare;
- conducte de alimentare cu apa si canalizare, sisteme de transport gaze, retele termice, electrice, de telecomunicatii, alte instalatii sau constructii de acest gen.

In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fisia de siguranta si fasilile de protectie.

Autorizarea executarii lucrarilor de construire, cu alte functiuni decat cale mentionate mai sus, este permisa cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor, delimitate conform legii.

2.3.3 Amplasarea fata de aliniament

În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. În situațiile în care Planul Urbanistic Zonal 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 reglementărilor privind

zonele și subzonele funcționale 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 prezentului regulament privind derogările.

Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor suprateane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor.

2.3.4. Amplasarea in interiorul parcelei

Condițiile de amplasare a clădirilor în interiorul parcelei sunt precizate în cadrul reglementărilor privind zonele, subzonele și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

2.4.1. Accaturi carosabile

Autorizarea executării lucrărilor de construire este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și a autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestuia.

2.4.2. Accaturi pietonale

Autorizarea executării lucrărilor de construire și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accaturi pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

2.5.1. Racordarea la retele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării lucrărilor de construire este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la retelele existente de apă și de energie electrică.

Pentru toate categoriile de construcții se pot obține derogări de la alineatul de mai sus, cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungască rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelilor publice existente, fie să construiască noi rețele.

2.5.2. Realizarea de retele edilitare

Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă de către investitor sau

beneficiar, conform legislației în vigoare la momentul obținerii Autorizației de construire

2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

2.6.1. Parcelarea

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minim 3 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.

Autorizarea executării parcelărilor în baza prezentului Regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă condițiile specificate în fiecare unitate funcțională.

2.6.2. Asigurarea compatibilității funcțiunilor și conformării volumetrice

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre funcțiunea construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin prezenta documentație de urbanism.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament se face conform legii.

Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

Conformitatea volumetrică se realizează prin observarea, aplicarea și respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adică a procentului de ocupare a teritoriului și a coeficientului de utilizare a terenului, precum și a regimului maxim de înălțime, așa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru fiecare unitate teritorială de referință.

Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului și regimul de înălțime caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament să conducă la posibilitatea unei construcții de a atinge în mod simultan valorile maxime permise. Constrângerea dată de către cei doi indici urbanistici împreună cu regimul de înălțime este una rezultată prin restricționarea simultană și comună conform valorilor maxime admise.

2.6.3. Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maxim admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

În condițiile în care caracteristice geotehnice o permit, este admisă realizarea unui subsol. Este permisă realizarea de demisoluri, cu excepția cazurilor în care prezentul regulament o interzice.

În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul cel mai înalt.

În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă admisă poate considerată pe întreaga amprentă la sol a clădirii. În această situație, nici un punct al clădirii nu va depăși planul paralel cu terenul.

2.6.4. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei (HG 525/1996, art. 32)

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior – conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică – depreciază valoarea peisajului și intra în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă.

Se vor respecta reglementările la nivelul zonelor și subzonelor funcționale și a unitatilor teritoriale de referință privitoare la elementele arhitecturale, volumetrice, materiale, cromatica, decorativ.

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

2.7.1. Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea asigurării acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autoizatia 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 conformitate cu prevederile din cadrul reglementărilor zonelor și subzonelor funcționale/ a unitatilor teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Numarul minim al locurilor de parcare ce trebuie asigurate in conditiile de mai sus se stabileste in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul reglementarilor zonelor si subzonelor functionale precum si a unitatilor teritoriale de referinta cuprinse in prezentul regulament.

2.7.2. Spatii verzi

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau creerii de spatii plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei , conform specificatiilor din cadrul reglementarilor la nivelul zonelor si subzonelor functionale/ a unitatilor teritoriale de referinta cuprinse in prezentul regulament.

Proiectele pentru autorizarea lucrarilor de construire (DTAC) vor cuprinde in planul de situatie pozitia exacta, esenta si circumferinta trunchiului pentru arborii maturi existenti pe parcela, inclusiv a celor propusi pentru taiere, precum si pozitia exacta si esenta pentru arborii propusi spre plantare prin proiect. Prin arbori maturi se intelege, in sensul prezentului regulament, arborii a caror trunchi , masurat la 1 m deasupra solului, are o circumferinta egala sau mai mare decat 50 cm.

La realizarea strazilor noi, precum si la reabilitarea strazilor pe care nu exista plantatii sau acestea sunt degradate, se vor planta arbori , conform specificatiilor din cadrul reglementarilor la nivelul unitatilor teritoriale de referinta cuprinse in prezentul Regulament, cu respectarea urmatoarelor conditii:

- pozitiile, sistemul de plantare si esenta arborilor vor fi stabilite prin documentatiile tehnice;
- arborii vor avea inaltimea minima de 2.5 m.;
- distanța minima între axa trunchiului si pozitia retelelor edilitare va fi de 1.5 m.

2.7.3. Imprejmuiri

Autorizarea executarii imprejmuirilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Inaltimea nu va depasi 2.2 m. Se va pastra aspectul natural al materialelor in ceea ce riveste textura si culoarea. Portile de acces pe parcela se vor deschide spre interiorul parcelei sau in planul imprejmuirii. Este interzisa utilizarea de materiale plastice. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Imprejmuirile parcelelor de colt vor fi obligatoriu transparente.

Realizarea imprejmuirii pe limita de proprietate se va face in conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului. Imprejmuirea spre spatiul public va fi prevazuta cu nise dedicate pentru amplasarea contoarelor.

3 Zonificarea functionala

Zonificarea functionala propusa prin planurile urbanistice existente, realizata in functie de categoriile de activitati pe care le cuprinde zona studiata si de ponderea acestora in teritoriu, a fost respectata si detaliata prin PUZ-ul actual si este evidentiata in plansa Reglementari Urbanistice – Zonificare

Pe baza acestor zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor ce se vor respecta in cadrul fiecarei zone functionale.

Subzonele functionale sunt subdiviziuni ale sonelor functionale cu functiuni specializate.

Destinatia stabilita pentru zona studiata prin prezenta documentatie de urbanism este urmatoarea:

M1.1 - subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate cu regim de înălțime de maxim S(D) +P+4E+ER(M) niveluri (locuinte colective, instituții si servicii publice de interes general si suprafețe de spatii comerciale si servicii mai mari de 250 mp.);

M1.2 - subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate cu regim de înălțime de maxim S(D) +P+4E+ER(M) niveluri (instituții si servicii publice de interes general si suprafețe de spatii comerciale si servicii mai mari de 250 mp.);

L3.1 - subzona de locuire colectivă cu regim de construire discontinuu și înălțime maximă de S(D) +P+3E+ER(M);

L3.2 - subzona de locuire colectivă cu regim de construire discontinuu și înălțime maximă de S(D) +P+4E+ER(M);

V1- subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, parcuri, păduri parc cu acces nelimitat (zona preluata si mentinuta conform Legii 24/2007 privind reglementarea și administrarea spatiilor verzi din zonele urbane .

4 Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

4.1. Caracterul zonei

Zona din care face parte terenul studiat se dezvoltă pe măsura ce cresc necesitățile de locuire, petrecere a timpului liber și de dezvoltare a unor servicii. Având în vedere existența a multor terenuri neconstruite, zona are potențial de dezvoltare atât din punct de vedere al serviciilor cât și din punct de vedere al locuirii. În cadrul Planului Urbanistic General s-a stabilit ca aceasta zonă este situată în intravilan. În urma solicitării proprietarului de teren se va studia posibilitatea modificării reglementărilor din zonă pentru construirea unor spații comerciale, de servicii și zone de locuințe colective și individuale. Având în vedere poziționarea față de străzile existente (strada Subcetate, strada Matei Corvin, strada Drumul Dumitrei Vechi), accesul facil atât pentru aprovizionare, pentru clienți, cât și pentru viitorii locuitori, constituie un factor determinant pentru dezvoltarea prezentului concept. Terenul studiat este delimitat pe două laturi de drumuri de exploatare.

4.1.1. Condiționari generale

Zona studiată este condiționată de existența unei linii de medie tensiune (LEA 20kV) care trece printre-o parte a terenului.

În zonele de siguranță și protecție a infrastructurii tehnico-edilitare, precum cele ale rețelelor de gaze naturale, electrice, de apă canal, telecomunicații, ale drumurilor publice și alte asemenea, autorizarea lucrărilor se va face cu respectarea restricțiilor specifice, conform cadrului legal în vigoare. Zonele de siguranță și protecție a infrastructurii majore, marcate pe planșa de Reglementari Urbanistice conform normelor în vigoare la data elaborării Planului Urbanistic Zonal, se corelează în permanentă cu modificările legislative. Asupra construcțiilor existente care se situează în aceste zone și care nu pot fi păstrate, din motive tehnice, se instituie interdicție temporară de construire până la înlăturarea restricției. Înlăturarea restricției se face în baza avizului favorabil al administratorului infrastructurii.

4.1.2. Servituti

Se declară de utilitate publică terenurile necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderea, alinierea, lărgirea străzilor; modernizarea intersecțiilor precum și lucrările aferente, poduri, s.a., precum și terenurile necesare pentru realizarea de lucrări pentru protecția mediului: îndigui, regularizări, zone de protecție a surselor de apă, s.a., și lucrările necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructură pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Identificarea acestora se face în baza studiilor de fezabilitate și/sau a documentațiilor de urbanism conform prevederilor legale. Amenajările de îmbunătățiri funciare, sistemele de irigații sau desecare și drenaj și lucrările de apărare împotriva inundațiilor ori de combatere a eroziunii solului pot fi de utilitate publică, în condițiile legii.

L3.1 - subzona de locuire colectivă/ individuală cu regim de construire discontinuu și înălțime maximă de $S(D)+P+3E+ER(M)$

4.2. Utilizare funcțională

Utilizări permise:

- locuințe colective cu maxim $D(S)+P+3E+ER(M)$ niveluri, în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat):
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- împrejurimi, căi de acces pietonale și private, parcaje, spații plantate;
- micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor fi deservite exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;
- platforme de depozitare selectivă a gunoaielor menajere, conform legislației în vigoare din domeniu.

Utilizări permise cu condiții

- se admite folosirea ultimului etaj pentru locuirea colectivă; suprafața ultimului nivel va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme,

să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

- în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în îndeplinesc condițiile de constructibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau (după caz), conform legislației în vigoare) ;

Utilizări interzise

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 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 care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00

- construcții provizorii;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor principale, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- 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;
- stații de betoane;
- stații de bentină – PECO;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecțeze 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 ;
- rulate izolate.

4.2.1 Reguli de amplasare . echipare si conformare a constructiilor

Se vor respecta prevederile din Hotărîrea nr. 525 /1996 (cu modificările ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, în ceea ce privește amplasarea în interiorul parcelei (art. 24) , înaltimea constructiilor (art. 31) si reguli cu privire la amplasarea de parcaje (art. 33) si anexa 5 la Regulament. Se propune o distanta între cladirile de pe aceeași parcela o distanta de minima de 5 m , cu respectarea Ordinul nr. 119 din 2014 a Ministerului Sanatatii.

4.2.1.1. Caracteristici ale parcelelor

Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi construită cu funcțiunile admise în subzonele L3 este de 1000 m și deschiderea minimă la stradă de 12 m.

Se permit operatiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu conditia ca toate parcelele rezultate sa indeplineasca conditiile mentionate.

4.2.1.2. Amplasarea constructiilor fata de aliniament si drumurile publice

Se vor respecta retragerile fata de aliniament din plansa Reglementari urbanistice – Zonificare.

Se propune limita de 9m fata de strada A, 13 m fata de strada C si D, 13 m. fata de drumul de exploatare existent propus spre modernizare.

În cazul parcelelor de colt alinierea se va considera fata de ambele laturi ale parcelei care se învecineaza cu spatiul public.

4.2.1.3. Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei:

Se vor respecta retragerile fata de limitele laterale si posterioare din plansa Reglementari urbanistice – Zonificare.

Cladirile se vor retrace cu minim 6 m. fata de limitele laterale si cu minim 6 m. fata de limita posterioara a parcelei, dar nu mai puțin de jumătate din înaltimea constructiei la cornisa.

4.2.1.4. Amplasarea constructiilor unele fata de altele. pe aceeași parcela

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai

puțin de 5,0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

Se admit exceptii în situația în care construcțiile vor fi alipite, cu respectarea retragerilor impuse de la limitele de proprietate și în conformitate cu prevederile privind apararea împotriva incendiilor.

4.2.1.5. Condiții de acces și drumuri (accese carosabile)

Autorizarea construcțiilor se va face doar în anumite condiții:

- pentru a fi construite, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
 - 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 stingere a incendiilor.
 - în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
 - numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.
 - orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizăției speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
 - staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice (inclusiv pe spațiile verzi, alei și circulații pietonale aferente etc.), fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
 - în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.
 - numărul și configurația parcajelor se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996. Se prevad minim 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament
- Circulația carosabilă în jurul terenului se face pe strada A, drumul de exploatare existent propus spre modernizare, strada D și strada C. Pentru toate strazile se propune un carosabil de 6 m. precum și 2 trotuare de 1,5 m. lățime.

4.2.2. Procentul de ocupare a terenurilor POT max.=35% .

4.2.3. Coeficientul de utilizare a terenurilor CUT max.= 1,61 mp.Adc/mp teren;

4.2.4. Înălțimea construcțiilor

- înălțimea maximă admisibilă este de $D(S)+P+3E+ER(M)$;
- înălțimea clădirilor la atic, nu va depăși înălțimea de 15 metri, respectiv 18 m la volumul retras;
- înălțimea clădirilor la cornisa, în cazul mansardei, nu va depăși înălțimea de 14 metri;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice;

4.2.5. Aspectul exterior al construcțiilor

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor;
- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor de pe artera de circulație respectivă;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor șarpantă;
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.

4.2.6. Condiții de echipare edilitară

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente pe strazile nou propuse (apa-canal, energie electrică, gaze naturale);

- este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate; se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă apelor meteorice ;evacuarea apelor pluviale convențional curate se va realiza prin rigole din beton cu pantă către drumul stradal, sau pe terenurile ramase neconstruite;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.
- toate rețelele edilitare vor fi realizate subteran.

Ramane in sarcina beneficiarului racordarea la utilitati sau extinderea si racordarea la utilitati. Toate cheltuielile generate de racordarea si bransarea la utilitati vor fi suportate de catre beneficiar. Incalzirea se va realiza cu ajutorul unor centrale termice pe combustibil gazos.

Se va amenaja o platforma acoperita de minim 5 mp, conform ordinului 119/2014, pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației, pentru amplasarea pubelelor de gunoi. Ridicarea gunoiului menajer va avea o frecventa de ridicare zilnica.

4.2.7. Spatii verzi si plantate

- spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- se va asigura un procent de spații verzi de minim 30% pe fiecare parcelă;

4.2.8. Împrejmuiiri

- gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de 1,70 metri, vor avea un soclu opac de maxim 0,60 metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri;
- marcarea limitelor proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaie decorative, parapete, jardiniere, gard viu etc.;

L3.2 - subzona de locuire colectivă/ individuala cu regim de construire discontinuu și înălțime maximă de $S(D)+P+4E+ER(M)$

4.3. Utilizare functionala

Utilizari permise:

- locuințe colective cu maxim $D(S)+P+4E+ER(M)$ niveluri, în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- împrejmui, căi de acces pietonale și private, parcaje, spații plantate;
- micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor fi deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;
- platforme de depozitare selectiva a gunoiului menajer, conform legislatiei în vigoare din domeniu.

Utilizari permise cu conditii

- se admite folosirea ultimului etaj pentru locuirea colectivă ; suprafața ultimului nivel va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC,să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în îndeplinesc condițiile de constructibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau (după caz), conform legislației în vigoare) ;

Utilizări interzise

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 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 care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00

- construcții provizorii;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor principale, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precollectare 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;
- stații de betoane;
- stații de benzină – PECO;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteoarice ;
- rulote izolate.

4.3.1 Reguli de amplasare . echipare și conformare a construcțiilor

Se vor respecta prevederile din Hotărîrea nr. 525 /1996 (cu modificările ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, în ceea ce privește amplasarea în interiorul parcelei (art. 24) , înaltimea construcțiilor (art. 31) și reguli cu privire la amplasarea de parcaje (art. 33) și anexa 5 la Regulament. Se propune o distanță între clădirile de pe aceeași parcela o distanță de minimă de 5 m , cu respectarea Ordinul nr. 119 din 2014 a Ministerului Sănătății.

4.3.1.1. Caracteristici ale parcelelor

Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi construită cu funcțiunile admise în subzonele L3 este de 1000 m și deschiderea minimă la stradă de 12 m.

Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile menționate.

4.3.1.2. Amplasarea construcțiilor fata de aliniament și drumurile publice

Se vor respecta retragerile fata de aliniament din planșa Reglementari urbanistice – Zonificare.

Se propune limita de 9m fata de strada A, 13 m fata de strada C si D, 13 m. fata de drumul de exploatare existent propus spre modernizare.

În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera fata de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu spațiul public.

4.3.1.3. Amplasarea construcțiilor fata de limitele laterale și posterioare ale parcelei:

Se vor respecta retragerile fata de limitele laterale și posterioare din planșa Reglementari urbanistice – Zonificare.

Clădirile se vor retrage cu minim 6 m. fata de limitele laterale și cu minim 6 m. fata de limita posterioară a parcelei, dar nu mai puțin de jumătate din înaltimea construcției la cornișă.

Se va ține cont de retragerea fata de linia de medie tensiune existente, zona în care retragerea va fi de 15 m.

4.3.1.4. Amplasarea construcțiilor unele fata de altele, pe aceeași parcela

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 5,0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

Se admit excepții în situația în care construcțiile vor fi alipite, cu respectarea retragerilor impuse de la limitele de proprietate și în conformitate cu prevederile privind apararea împotriva incendiilor.

4.3.1.5. Condiții de acces și drumuri (accese carosabile)

Autorizarea construcțiilor se va face doar în anumite condiții:

- pentru a fi construite, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice (inclusiv pe spațiile verzi, alei și circulații pietonale aferente etc.), fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.
- numărul și configurația parcajelor se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996. Se prevad minim 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament

Circulația carosabila în jurul terenului se face pe strada A, drumul de exploatare existent propus spre modernizare, strada D și strada C. Pentru toate strazile se propune un carosabil de 6 m. precum și 2 trotuare de 1,5 m. latime .

4.3.2. Procentul de ocupare a terenurilor

POT max.=35% .

4.3.3. Coeficientul de utilizare a terenurilor

CUT max. = 1,96 mp.Adc/mp teren;

4.3.4. Înălțimea construcțiilor

- înălțimea maximă admisibilă este de $D(S)+P+4E+ER(M)$.
- înălțimea clădirilor la atic, nu va depăși înălțimea de 18 metri, respectiv 21 m la volumul retras;
- înălțimea clădirilor la cornișă, în cazul mansardei, nu va depăși înălțimea de 17 metri;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice;

4.3.5. Aspectul exterior al construcțiilor

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor;
- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor de pe artera de circulație respectivă;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor șarpantă;
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.

4.3.6. Condiții de echipare edilitara

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente pe strazile nou propuse (apa-canal, energie electrica, gaze naturale);
- este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă apelor meteorice ;evacuarea apelor pluviale convențional curate se va realiza prin rigole din beton cu pantă către drumul stradal, sau pe terenurile

ramase neconstruite;

- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.
- toate rețelele edilitare vor fi realizate subteran.

Ramane in sarcina beneficiarului racordarea la utilitati sau extinderea si racordarea la utilitati. Toate cheltuielile generate de racordarea si bransarea la utilitati vor fi suportate de catre beneficiar. Incalzirea se va realiza cu ajutorul unor centrale termice pe combustibil gazos.

Se va amenaja o platforma acoperita de minim 5 mp, conform ordinului 119/2014, pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației, pentru amplasarea pubelelor de gunoi. Ridicarea gunoiei menajer va avea o frecventa de ridicare zilnica.

4.3.7. Spații verzi si plantate

- spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- se va asigura un procent de spații verzi de minim 30% pe fiecare parcelă;

4.3.8. Împrejmuiiri

- gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de 1,70 metri, vor avea un soclu opac de maxim 0,60 metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri;
- marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaie decorative, parapete, jardiniere, gard viu etc.;

M1.1 - subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate cu regim de înălțime de maxim S(D)+P+4E+ER(M) niveluri - locuinte colective, instituții si servicii publice de interes general si suprafețe de spații comerciale si servicii mai mari de 250 mp.;

4.4. Utilizare functionala

Utilizari permise:

- Instituti, servicii si echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal si de cartier
- locuințe colective în regim de construire discontinuu
- sedii administrative
- servicii sociale, colective si personale
- comert cu amanuntul
- activitati manufacturiere, de productie si depozitare;
- obiective tehnico-edilitare care promoveaza utilizarea energiei regenerabile
- colectare, depozitare si valorificare deseuri si materiale reciclabile
- cabinele medicale, clinica medicala
- instituti de invatamant prescolar (creșa, gradinita)

Utilizari permise cu conditii

- suprafața ultimului nivel va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu suprafețe mai mari 250 mp ADC, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în îndeplinesc condițiile de constructibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau (după caz), conform legislației în vigoare);
- se admit urmatoarele functiuni care sa functioneze complementar cu activitatile dominante: institutii financiar-bancare, activitati de cercetare-dezvoltare, cu exceptia celor care utilizeaza substante explozive sau toxice conform prevederilor legale, unitati de cazare

Utilizari interzise

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse
- realizarea unor false mansarde;
- construcții provizorii;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor principale, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- 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;
- stații de betoane;
- stații de bentină – PECO;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice ;
- rulate izolate.

4.4.1 Reguli de amplasare , echipare si conformare a constructiilor

Se vor respecta prevederile din Hotarirea nr. 525 /1996 (cu modificarile ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, in ceea ce priveste amplasarea in interiorul parcelei (art. 24) , inaltimea constructiilor (art. 31) si reguli cu privire la amplasarea de parcaje (art. 33) si anexa 5 la Regulament. Se propune o distanta intre cladirile de pe aceeasi parcela o distanta de minima de 5 m , cu respectarea Ordinul nr. 119 din 2014 a Ministerului Sanatatii.

4.4.1.1. Caracteristici ale parcelelor

Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi construită cu funcțiunile admise în subzonele M1 este de 1000 m și deschiderea minimă la stradă de 12 m.

Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu conditia ca toate parcelele rezultate sa indeplineasca conditiile mentionate.

4.4.1.2. Amplasarea constructiilor fata de aliniament si drumurile publice

Se vor respecta retragerile fata de aliniament din plansa Reglementari urbanistice – Zonificare.

Se propune limita de 13 m. fata de axul drumului de exploatare existent propus spre modernizare, 13 m. fata de axul strazii A , C si D

In cazul parcelelor de colt alinierea se va considera fata de ambele laturi ale parcelei care se invecineaza cu spatiul public.

4.4.1.3. Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei:

Se vor respecta retragerile fata de limitele laterale si posterioare din plansa Reglementari urbanistice – Zonificare. Cladirile se vor retrage cu minim 6 metri fata de limitele laterale a parcelelor cu 6 m. fata de limita posterioara a parcelelor, dar nu mai putin de jumatate din inaltime la cornisa a cladirilor.

4.4.1.4. Amplasarea constructiilor unele fata de altele, pe aceeasi parcela

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de **5,0 metri**, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

Se admit exceptii in situatia in care constructiile vor fi alipite, cu respectarea retragerilor impuse de la limitele de proprietate si in conformitate cu prevederile privind apararea impotriva incendiilor.

4.4.1.5. Conditii de acces si drumuri (accese carosabile)

Autorizarea constructiilor se va face doar in anumite conditii:

- pentru a fi construite, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim **4.00 metri** pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
 - în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute anterior, cu avizul unității teritoriale de pompieri.
 - numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.
 - orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
 - staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice (inclusiv pe spațiile verzi, alei și circulații pietonale aferente etc.), fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
 - în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.
 - numărul și configurația parcajelor se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996. Se prevad minim 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament
- Circulația carosabilă în jurul terenului se face pe strada A, drumul de exploatare existent propus spre modernizare, strada D și strada C. Pentru toate strazile se propune un carosabil de 6 m, precum și 2 trotuare de 1,5 m. lățime.

4.4.2. Procentul de ocupare a terenurilor
 POT max.=35% .

4.4.3. Coeficientul de utilizare a terenurilor
 CUT max.= 1,96 mp.Adc/mp teren;

- 4.4.4. Înălțimea construcțiilor
- înălțimea maximă admisibilă este de $D(S)+P+4E+ER(M)$.
 - înălțimea clădirilor la atic, nu va depăși înălțimea de 18,5 metri, respectiv 21,5 m la volumul retras;
 - înălțimea clădirilor la cornișă, în cazul mansardei, nu va depăși înălțimea de 17,5 metri;
 - în culmile rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice;

- 4.4.5. Aspectul exterior al construcțiilor
- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
 - construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfățișarea lor;
 - se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor de pe artera de circulație respectivă;
 - se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor șarpantă;
 - se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.

- 4.4.6. Condiții de echipare edilitară
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente pe strazile nou propuse (apa-canal, energie electrică, gaze naturale);
 - este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate; se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă apelor meteorice; evacuarea apelor pluviale convențional curate se va realiza prin rigole din beton cu pantă către drumul stradal, sau pe terenurile ramase neconstruite;
 - cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.
 - toate rețelele edilitare vor fi realizate subteran.

Ramane în sarcina beneficiarului racordarea la utilități sau extinderea și racordarea la utilități. Toate cheltuielile generate de racordarea și bransarea la utilități vor fi suportate de către beneficiar.

Incalzirea se va realiza cu ajutorul unor centrale termice pe combustibil gazos.

Se va amenaja o platforma acoperita de minim 5 mp, conform ordinului 119/2014, pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, pentru amplasarea pubelelor de gunoi. Ridicarea gunoierului menajer va avea o frecvență de ridicare zilnică.

4.4.7. Spații verzi și plantate

- spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- se va asigura un procent de spații verzi de minim 30% pe fiecare parcelă;

4.4.8. Împrejurimi

- gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de 1,70 metri, vor avea un soclu opac de maxim 0,60 metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri;
- marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaie decorative, parapete, jardiniere, gard viu etc.;

M1.2 - subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate cu regim de înălțime de maxim S(D)+P+4E+ER(M) niveluri - instituții și servicii publice de interes general și suprafețe de spații comerciale și servicii mai mari de 250 mp.;

4.5. Utilizare funcțională

Utilizări permise:

- Instituții , servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal și de cartier
- sedii administrative
- servicii sociale, colective și personale
- comert cu amănuntul
- activități manufacturiere, de producție și depozitare;
- obiective tehnico-edilitare care promovează utilizarea energiei regenerabile
- colectare, depozitare și valorificare deseuri și materiale reciclabile
- cabinete medicale, clinica medicala
- instituții de învățământ prescolar (cresa , gradinita)

Utilizări permise cu condiții

- suprafața ultimului nivel va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu suprafețe mai mari 250 mp ADC, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în îndeplinesc condițiile de constructibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau (după caz), conform legislației în vigoare) ;
- se admit următoarele funcțiuni care să funcționeze complementar cu activitățile dominante: instituții financiar-bancare, activități de cercetare-dezvoltare, cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale, unități de cazare

Utilizări interzise

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt inkomode prin traficul generat (vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00
- realizarea unor false mansarde;
- construcții provizorii;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor principale, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;

- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- 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;
- stații de betoane;
- stații de benzină – PECO;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălători chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice ;
- rulote izolate.

4.5.1 Reguli de amplasare ,echipare și conformare a construcțiilor

Se vor respecta prevederile din Hotărîrea nr. 525 /1996 (cu modificările ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, în ceea ce privește amplasarea în interiorul parcelei (art. 24) , înalțimea construcțiilor (art. 31) și reguli cu privire la amplasarea de parcaje (art. 33) și anexa 5 la Regulament. Se propune o distanță între clădirile de pe aceeași parcelă o distanță de minimă de 5 m , cu respectarea Ordinul nr. 119 din 2014 a Ministerului Sănătății.

4.5.1.1. Caracteristici ale parcelelor

Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi constructibilă cu funcțiunile admise în subzonele M1 este de 1000 m și deschiderea minimă la stradă de 12 m.

Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile menționate.

4.5.1.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament și drumurile publice

Se vor respecta retragerile față de aliniament din planșa Reglementari urbanistice – Zonificare.

Se propune limita de 13 m. față de axul strazilor A, C și drumul de exploatare propus spre modernizare.

În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu spațiul public.

4.5.1.3. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:

Se vor respecta retragerile față de limitele laterale și posterioare din planșa Reglementari urbanistice – Zonificare. Clădirile se vor retrage cu minim 5 metri față de limitele laterale a parcelelor și cu 6 m. față de limita posterioară a parcelelor, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornișă a clădirilor.

4.5.1.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 5,0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

Se admit excepții în situația în care construcțiile vor fi alipite, cu respectarea retragerilor impuse de la limitele de proprietate și în conformitate cu prevederile privind apararea împotriva incendiilor.

4.5.1.5. Condiții de acces și drumuri (accese carosabile)

Autorizarea construcțiilor se va face doar în anumite condiții:

- pentru a fi construite, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute anterior, cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.

- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice (inclusiv pe spațiile verzi, alei și circulații pietonale aferente etc.), fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.
- numărul și configurația parcajelor se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996. Se prevăd minim 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament

Circulația carosabila în jurul terenului se face pe strada A, drumul de exploatare existent propus spre modernizare, strada D. Pentru toate strazile se propune un carosabil de 6 m. precum și 2 trotuare de 1,5 m. latime.

4.5.2. Procentul de ocupare a terenurilor
POT max.=35% .

4.5.3. Coeficientul de utilizare a terenurilor
CUT max.= 1,96 mp.Adc/mp teren;

4.5.4. Înălțimea construcțiilor

- înălțimea maximă admisibilă este de $D(S)+P+4E+ER(M)$.
- înălțimea clădirilor la atic, nu va depăși înălțimea de 18,5 metri, respectiv 21,5 m la volumul retras;
- înălțimea clădirilor la cornisa, în cazul mansardei, nu va depăși înălțimea de 17,5 metri;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice;

4.5.5. Aspectul exterior al construcțiilor

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor;
- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor de pe artera de circulație respectivă;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor șarpantă;
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.

4.5.6. Condiții de echipare edilitara

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente pe strazile nou propuse (apa-canal, energie electrică, gaze naturale);
- este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate; se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă apelor meteorice ;evacuarea apelor pluviale convențional curate se va realiza prin rigole din beton cu pantă către drumul stradal, sau pe terenurile ramase neconstruite;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.
- toate rețelele edilitare vor fi realizate subteran.

Ramane în sarcina beneficiarului racordarea la utilitati sau extinderea si racordarea la utilitati. Toate cheltuielile generate de racordarea si bransarea la utilitati vor fi suportate de catre beneficiar. Incalzirea se va realiza cu ajutorul unor centrale termice pe combustibil gazos.

Se va amenaja o platforma acoperita de minim 5 mp, conform ordinului 119/2014, pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, pentru amplasarea pubelelor de gunoi. Ridicarea gunoierului menajer va avea o frecvență de ridicare zilnică.

4.5.7. Spații verzi și plantate

- spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi

amenajate peisager sub forma unor grădini de fatadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- se va asigura un procent de spații verzi de minim 30% pe fiecare parcelă;

4.5.8. Împrejmuiți

- gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de 1,70 metri, vor avea un soclu opac de maxim 0,60 metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri;
- marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaie decorative, parapete, jardiniere, gard viu etc.;

VI1- subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, parcuri, păduri parc cu acces nelimitat (zona preluata si mentinuta conform Legii 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane .

POT propus = 5 %

CUT propus = 0,05



antlocmit

arh. Sucu Adrian
arh. Michiu Mariana

