

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**Caracterul actual**

Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânațe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului.

Caracterul propus

Spații urbane destinate activităților economice cu caracter terțiar.

Organizare urbană bazată pe un regim de construire deschis.

Clădiri dispuse în retragere față de aliniament, cu regim de înălțime variabil, funcție de caracterul programului arhitectural. Unitatea imaginii urbane e asigurată de constanța volumului construit pe unitatea de suprafață, generată de stabilitatea CUT.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

- În toate cazurile se va aplica o **procedură de urbanizare, cu următoarele excepții care respecta condițiile cumulative de mai jos:**
 - parcelarea terenurilor s-a realizat anterior intrării în vigoare a PUG.
 - nu se solicită o nouă parcelare în vederea dezvoltării de obiective de utilitate privată.
 - parcelările sunt situate între documentații de urbanism aprobate, sau adiacente acestora.

- parcelele au acces la drum public existent, direct sau prin servitute și la infrastructura edilitară (cel puțin apă-canal și energie electrică) sau au acces la drumuri constituite / reglementate prin documentații de urbanism aprobate și la infrastructura edilitară aferentă acestora (cel puțin apă-canal și energie electrică).

- parcelele se încadrează într-un front edificat / edificabil în proporție de cel puțin 50%.

În cazul excepțiilor sus - menționate, dacă nu se respectă prevederile prezentului regulament referitoare la condițiile de constructibilitate, pentru demonstrarea constructibilității, se va elabora PUZ / PUD.

- Urbanizarea / schimbarea destinației terenurilor agricole sau libere se va realiza etapizat, de la centru spre periferie, **pe teritorii succesive stabilite prin aviz de oportunitate, între limite geografice, cadastrale sau de categorie de folosință, definitorii**, pentru a se evita dispersia urbană. Procedura de urbanizare poate fi demarată doar, **de regula**, pentru teritorii adiacente pe cel puțin o latură unei zone urbane constituite (echipate edilitar, **edificate** și ocupate de construcții **edificabile**, pe o proporție de minim 50% dintre parcele).

Etapale procedurii de urbanizare implică:

1) elaborarea unui masterplan (plan director) și **obținerea Certificatului de Urbanism**, a Avizului de Oportunitate/ Inițiere (Avizul Arhitectului Șef), **parcurgerea etapei preliminară de informare și consultare a publicului, după etapa de inițiere**.

2) **elaborarea PUZ de urbanizare**, pe baza acestuia și a **cererii de dezvoltare** formulate de către asociația de proprietari constituită în prealabil (sau de către toți deținătorii de terenuri din zonă). **inițiatori**.

Masterplanul **PUZ de urbanizare** va trata cel puțin, **de regula**, suprafața unei UTR, **în cazul unor dezvoltări unitare pe tot UTR, sau suprafața stabilită prin Aviz de oportunitate, în alte cazuri** și va formula propuneri referitoare la: integrarea în contextul urban, accesul în zonă și organizarea circulației, zonificare funcțională, morfologie, rețeaua de dotări publice (învățământ, sănătate, cultură, alte servicii publice), sistemul de spații publice și de spații verzi, infrastructura edilitară, obiectivele de utilitate publică (investițiile publice necesare).

În cazul UTR de mari dimensiuni (minim 10 ha), prin intermediul propunerilor Masterplanului, **PUZ de urbanizare**, avizul de oportunitate/inițiere se poate stabili o etapizare a procesului de urbanizare, cu următoarele condiții:

- pentru fiecare etapă se va **poate** elabora, **in vederea detalierii prevederilor PUZ de urbanizare, un nou PUZ** de urbanizare, cu respectarea Masterplanului; **PUZ de urbanizare.**

- fiecare etapă va reglementa o suprafață minimă de 5 ha **de un cvartal, cuprins între trei / patru artere majore de circulație, existente / propuse prin PUZ de urbanizare;**

- elaborarea PUZ de urbanizare:

- pe baza Masterplanului. PUZ va reglementa întreaga suprafață a UTR sau, în cazul stabilirii prealabile a unei etapizări, va reglementa suprafața minimă a unei etape (nu mai puțin de 5 ha).

- Masterplan **PUZ de urbanizare si PUZ**, se vor conforma strict reglementărilor PUG și RLU.

PUZ de urbanizare va detalia aspectele incluse în Masterplan și – suplimentar :

- **Reparcelarea terenurilor cuprinde următorii pași:**

- constituirea asociației temporare a proprietarilor terenurilor cu scopul inițierii și derulării acțiunii de reparcelare (opțional);

- reactualizarea bazei topografice și cadastrale;

- unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor;

- **modelarea / remodelarea** parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conformă prezentului RLU.

- Suprafețele de teren aferente obiectivelor de utilitate publică se vor constitui prin diminuarea proporțională proprietăților inițiale.

- În cadrul suprafețelor destinate obiectivelor de utilitate publică se vor identifica două categorii de terenuri – **cele aferente tramei stradale și infrastructurii edilitare** de interes local (în general ocupând **20 – 25% din suprafața totală**) și cele aferente **celorlalte categorii de obiective de interes public** (trama stradală majoră, perdele vegetale de protecție, spații publice, spații verzi ce vor include **zone verzi de aliniament**, terenuri de sport, alte dotări, după caz), **în cotă fixă de 10% din suprafața totală.**

- Trama stradală, infrastructura edilitară de interes local și zonele verzi de aliniament (după caz, se vor amenaja pe cheltuiela beneficiarilor.

- Autorizațiile de construire pentru obiectivele de construcții din zonele urbanizate, se vor elibera doar după autorizarea lucrărilor destinate amenajării tramei stradale, infrastructurii edilitare și după caz, a zonelor verzi de aliniament .

- Autorizațiile de luare în folosință a obiectivelor de construcții din zona urbanizată se vor elibera doar după cedarea către administrația publică locală a suprafețelor de teren destinate organizării tramei stradale (la nivel de drum balastat și alei pietonale pavate sau asfaltate), infrastructurii edilitare de interes local și după caz, a zonelor verzi de aliniament, având lucrările de amenajare finalizate conform prevederilor legale în vigoare.

- După acoperirea necesarului de dotări, suprafețele neocupate rezervate inițial acestei utilizări pot constitui o rezervă pentru asigurarea dotărilor publice în alte zone ale orașului, prin intermediul schimbului de terenuri între administrația publică și deținătorii de terenuri din zonele respective. Această redistribuire a resurselor de terenuri publice se poate face numai cu condiția amplasării pe noile amplasamente (obținute prin schimb) exclusiv a unor dotări publice, în înțelesul prezentului regulament (Anexa 7).

3) parcurgerea etapei de informare și consultare a publicului.

4) parcurgerea etapei de avizare a PUZ de urbanizare / PUZ, conform prevederilor legislative în vigoare.

5) aprobarea Masterplan PUZ de urbanizare / PUZ;

6) elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a proiectelor tehnice necesare pentru amenajarea tramei stradale și echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce a fost definit ca o etapă unitară în procesul de urbanizare prin PUZ:

- rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, iluminat public, comunicații, gaz metan și a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră;

- străzi și alte tipuri de spații publice (spații verzi de aliniament), pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG și normele tehnice specifice.

7) autorizarea lucrărilor de amenajare trama stradala / echipare completă edilitar-urbanistică / amenajare zone verzi de aliniament - conform încadrării într-una dintre variantele expuse mai sus.

8) realizarea de către proprietari / dezvoltatori a lucrărilor de amenajare trama stradala / echipare completă edilitar-urbanistică / amenajare zone verzi de aliniament și recepția acestora - conform încadrării într-una dintre variantele expuse mai sus.

9) întabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafețelor ce intră în proprietate publică.

- **In cazul dezvoltărilor inițiate de către un singur investitor pentru toată zona de urbanizare, spațiile verzi, precum și unele alei carosabile și pietonale (în cazul în care acestea nu se suprapun cu trasee ale infrastructurii edilitare publice) se pot păstra în proprietate privată, cu condiția asigurării accesului public. Întreținerea acestora se va face, pe toată durata existenței, de către entitatea privată care le deține în proprietate.**

- PUZ poate propune urbanizarea pe baza a două principii de dezvoltare a terenurilor:

dezvoltare pe bază de masterplan – implică utilizarea unui teren de mari dimensiuni, neparcelat, în interiorul căruia clădirile sunt dispuse pe baza unui plan general de amplasare. Se va utiliza de regulă atunci când există un unic dezvoltator ce dispune de întreaga suprafață de teren.

dezvoltare pe structuri parcelare și regulament local de urbanism - implică (re)parcelarea terenurilor și stabilirea regulilor de construire. Se va utiliza de regulă atunci când există deținători diferiți pentru parcelele rezultate din procesul de urbanizare, iar construirea imobilelor se face independent pentru fiecare parcelă.

- Prin PUZ de urbanizare se vor organiza și reglementa în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef) subzonele:

S_UVa – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat prevăzute în PUG. Acolo unde acestea nu au fost localizate în PUG, se vor amplasa în cadrul PUZ, de regulă adiacent altor zone verzi, precum cele de tip Ve.

S_UIs_P – Subzona de instituții și servicii publice constituite în ansambluri independente – în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef). Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR UIs_P.

În ambele cazuri, pentru terenurile necesare se va utiliza o parte din suprafețele rezervate prin procesul de reparcelare **urbanizare**, pentru categorii de obiective de utilitate publică.

Autorizarea executării construcțiilor din cadrul PUZ de urbanizare este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus.

ACEASTĂ REGLEMENTARE ARE CARACTER DEFINITIV ȘI NU POATE FI MODIFICATĂ PRIN PUZ SAU PUD.

Clădirile autorizate la data intrării în vigoare a PUG vor fi integrate în PUZ ca elemente existente. În continuare, autorizarea lucrărilor de construire pe parcelele aferente acestor clădiri se va face fără aplicarea procedurii de urbanizare, pe baza prevederilor prezentului Regulament.

Prevederea privind autorizarea lucrărilor de construire, este valabilă și pentru zonele reglementate prin documentații de urbanism aprobate anterior intrării în vigoare a PUG și care au produs efecte juridice, pe baza reglementărilor specifice.

B. SERVICIILE PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu serviciile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa *PUG_06 „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”* și în RLU – *Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții.*

Servicii de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica serviciile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa *PUG_06 „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”*)

Prin PUZ se vor stabili locații concrete și serviciile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piețetele, spațiile verzi etc - va fi complet reglementat prin și PUZ și în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a procedurii de urbanizare. Acestea vor fi supuse avizării de către **Institua Arhitectului Sef**;

Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, conform *Anexei 6* a prezentului Regulament, ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei.

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, piste pentru bicicliști.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform *Anexei 1* la prezentul Regulament.

S_UVa – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat – a se vedea RLU aferent Uva.

S_Uls_P – Subzona de instituții și servicii publice constituite în ansambluri independente - a se vedea RLU aferent Uls_P.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni de administrarea afacerilor
Funcțiuni financiar bancare
Funcțiuni terțiare
Funcțiuni de cultură
Funcțiuni de învățământ și cercetare
Funcțiuni de sănătate și asistență socială
Funcțiuni sportive
Funcțiuni de turism
Funcțiuni comerciale en detail și servicii de mari dimensiuni
Funcțiuni de servicii industriale și servicii tehnice
Funcțiuni aferente infrastructurii de transport

Parterele orientate spre spațiile publice vor avea, de regulă, funcțiuni de interes pentru public.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

- (a) să nu fie amplasate **exclusiv** în aliniament (să fie amplasate în interiorul parcelei **sau** în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni sau în retragere din aliniament, ca elemente particulare ale structurii urbane)
- (b) accesul autovehiculelor să se realizeze, **de preferință**, din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.
Activități de mică producție, cu următoarele condiții:
 - (a) să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfășurată preponderent în această locație
 - (b) spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice
 - (c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Locuire de orice tip.

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare de materiale re folosibile.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț și alimentație publică practicate prin **ochiuri mobile in vitrine / ferestre**.

Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații tehnologice / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi. **cu nerespectarea**

regulamentului de publicitate stradala local, aprobat;

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. **Acestea se pot executa, daca particularitatile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectati;**

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se considera construibile, parcelele ce indeplinesc cumulativ următoarele condiții:

În cazul:

- **dezvoltării pe bază de masterplan PUZ de urbanizare** (a se vedea *Secțiunea 1 - A Condiționări Primare*), terenul interior unui cvartal, delimitat de spațiile publice adiacente – străzi etc – sau alte proprietăți, va constitui, de regulă, o singură parcelă. În cazul organizării mai multor entități urbanistice terenul se va parcela conform prevederilor PUZ de urbanizare.

- **dezvoltării pe structuri parcelare și regulament local de urbanism** prin operațiunea de reparcelare toate parcelele rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- (a) vor avea front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 30 m
- (c) adâncimea va fi mai mare sau egală cu frontul la stradă
- (d) suprafața va fi mai mare sau egală cu 1000 mp
- (e) vor avea formă regulată

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente sau propuse, ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, constructibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin PUZ, în funcție de specificul activității desfășurate, cu condiția integrării prevederilor prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea de la aliniament va fi de minimum 6 m. Prin PUZ de urbanizare se vor stabili regulile de aliniere și dimensiunea retragerii pentru fiecare situație în parte.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

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

Retragerea clădirilor față de limitele laterale ale parcelei va fi mai mare sau cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6 **4,5** m.

Retragerea clădirilor față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m. **cu condiția respectării prevederilor normelor tehnice și legislației specifice privind securitatea la incendiu.**

Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus, **referitoare la înaltime.**

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate, **referitoare la înaltime**).

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Se vor prevedea accese pietonale și carosabile pentru personal și vizitatori, pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Orice Accesul la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora - **dupa caz.**

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei, în garaje subterane.

Alternativ, parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje / garaje, garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietate cu ceilalți deținători de imobile din zonă, situate la distanțe de maximum 150 m de cel mai îndepărtat imobil deservit.

Se admite staționarea / parcare autovehiculelor în incintele clădirilor, cu condiția asigurării distanței de minimum 10 5 m (**conform prevederi OMS 119 / 2014**) de la cel mai apropiat parcaj la limitele laterale și posterioare de proprietate, în cazul în care vecinătățile au funcțiune rezidențială și de minimum 3 m în cazul în care acestea au alte funcțiuni. Pentru vizitatori pot fi amenajate locuri de parcare în zona de retragere față de aliniament., cu condiția asigurării distanței de minimum 3 m de la platformele de parcare la limitele laterale de proprietate, la aliniament și clădiri. Suprafețele verzi nu pot fi diminuate pentru amenajarea de spații de parcare.

Pe străzile de acces local se vor organiza suplimentar parcaje în lung, pentru folosință publică.

Necesarul de parcaje: conform *Anexei 2*

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele / imobil, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

S_Uls_P – Subzona de instituții și servicii publice constituite în ansambluri independente - a se vedea RLU aferent Uls_P.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime se va stabili prin PUZ de urbanizare, fără a depăși limitele reglementate în continuare.

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S/D)+P+5+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

Pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt.

Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (**HG 525/1996, Art. 32**) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (**HG 525/1996, Art. 32**).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului . Se interzice realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Pentru a determina un imagine urbană unitară prin PUZ de Urbanizare se va reglementa în mod detaliat aspectul exterior al clădirilor în ceea ce privește volumetria, plastica arhitecturală, materialele de finisaj ale fațadelor, culorile etc.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ.

Toate construcțiile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri / împrejurimi.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu integrat în clădire destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil direct sau indirect din spațiul public. Alternativ, se pot prevedea puncte de colectare a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, organizate în edicule independente, caz în care distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75 m. Distanța până la cea mai apropiată fereastră va fi de minimum 15 m.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). În cazul în care se prevăd garaje/parcaje subterane care depășesc amprenta clădirii, 50% din spațiile verzi reglementate se vor putea dispune la partea superioară a acestora.

Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 50% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau împiedica realizarea construcțiilor autorizate.

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

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

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru parcelele comune:
POT maxim = 50%

Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective supraterane cu acces public, în care cel puțin 40% din suprafața construită desfășurată supraterană este destinată acestora:
POT maxim = 60%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru parcelele comune:

CUT maxim = 2,4

Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective supraterane cu acces public, în care cel puțin 40% din suprafața construită desfășurată supraterană este destinată acestora:

CUT maxim = 3,0