

## Zonă de urbanizare Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban Locuințe colective mici

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

#### Caracterul actual

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

#### Caracterul propus

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, înșiruite, covor – grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

### 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, sau era în curs de elaborare în baza unui Certificat de Urbanism aflat în termen de valabilitate, la data intrării în vigoare a PUG.
  - nu se solicita o nouă parcelare în vederea dezvoltării de obiective de utilitate privată.
  - parcelările sunt situate între documentații de urbanism aprobate, sau adiacente acestora sau parcelele se încadrează într-un front edificat / edificabil în proporție de cel puțin 50%.
  - 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).

**În cazul excepțiilor sus - menționate, dacă nu se respecta 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, 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, de regulă, pentru teritorii adiacente pe cel puțin o latură unei zone urbane constituite (echipate edilitar, edificate și edificabile, pe o proporție de minim 50% dintre parcele).

#### **Etapele procedurii de urbanizare implică:**

1) 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 și a cererii de dezvoltare formulate de către inițiatori.

PUZ de urbanizare va trata, de regulă, 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 prin intermediul propunerilor PUZ de urbanizare, se poate stabili o etapizare a procesului de urbanizare, cu următoarele condiții:

- pentru fiecare etapă se poate elabora, în vederea detalierei prevederilor PUZ de urbanizare, un nou PUZ cu respectarea PUZ de urbanizare.

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

- PUZ de urbanizare și PUZ, se vor conforma reglementărilor PUG și RLU.

#### **PUZ de urbanizare va detalia**

- reactualizarea bazei topografice și cadastrale;

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

- Se vor constitui suprafețe de teren aferente obiectivelor de utilitate publică. 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 **dotărilor publice** (spații publice, învățământ, sănătate, locuințe sociale, etc.), **spații verzi** ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc., **în cotă fixă de 10% din suprafața totală.**

- *Trama stradala, infrastructura edilitara de interes local si zonele verzi (cu functiunile aferente) se vor amenaja pe cheltuiala beneficiarilor.*

- *Autorizatiile de construire pentru obiectivele de constructii din zonele urbanizate, se vor elibera doar dupa autorizarea lucrarilor destinate amenajarii tramei stradale, infrastructurii edilitare si dupa caz, a zonelor verzi .*

- *Autorizatiile de luare in folosinta a obiectivelor de constructii din zona urbanizata se vor elibera doar dupa cedarea catre administratia publica locala a suprafetelor de teren destinate organizarii tramei stradale (la nivel de drum balastat si alei pietonale pavate sau asfaltate), infrastructurii edilitare de interes local si dupa caz, a zonelor verzi, avand lucrarile de amenajare finalizate conform prevederilor legale in vigoare.*

(1) parcurgerea etapei de informare și consultare a publicului.

(2) parcurgerea etapei de avizare a PUZ de urbanizare, conform prevederilor legislative în vigoare.

(3) aprobarea / PUZ de urbanizare / PUZ;

(4) 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 apă 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, locuri de joacă pentru copii etc), pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG și normele tehnice specifice.

(5) autorizarea lucrărilor de amenajare trama stradala / echipare completă edilitar-urbanistică / amenajare zone verzi .

(6) realizarea de către proprietari / dezvoltatori a lucrărilor de amenajare trama stradala / echipare completă edilitar-urbanistică / amenajare zone verzi și recepția acestora.

(7) 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. Intretinerea acestora se va face, pe toata durata existentei, de catre entitatea privata care le detine in proprietate.

- Prin PUZ de urbanizare se pot introduce și subzone de tipul:

**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 sau cursuri de apă, 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 Șef). Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR UIs\_P.

**S\_UEt - Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial** – Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR UEt

Se va utiliza o parte din suprafețele rezervate prin procesul de urbanizare pentru categorii de obiective de utilitate publică.

Prin PUZ de urbanizare se pot reglementa punctual, pentru funcțiuni ce exclud locuirea, parcele pe care regimul de construire va fi de tip deschis.

**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. SERVICIUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII**

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile 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.

### **Servituți de utilitate publică:**

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțiile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa PUG\_06 „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”)

Prin PUZ de urbanizare se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate, locințe sociale etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

## **C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL 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, piețele, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii 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 Institutia Arhitectului Șef;

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

Profilele transversale vor cuprinde plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule cu excepția străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.

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

Pentru străzile de interes local se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h.

În cadrul spațiilor verzi / libere publice se vor organiza locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și odihnă.

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

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat, cuplat, înșiruit, covor. Diferitele tipologii vor fi distribuite în teritoriu prin PUZ de urbanizare.

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative (apartamente).

Alternativ, pe o parcelă se poate amplasa un grup de locuințe colective mici incluzând fiecare maximum 6 unități locative, grupate în jurul unui spațiu verde comun, caz în care pentru fiecare ansamblu se va elabora un PUD.

### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Locuințe colective mici, cuprinzând maximum 6 unități locative pe o parcelă, cu următoarele condiții:

- (a) suprafața minimă a parcelei este de 2000 mp
- (b) pe latura posterioară a parcelei se va dispune o perdea verde

Pe terenurile în pantă se pot amplasa **locuințe semicolective în cascadă** având o unitate locativă pe nivel și un număr de maximum patru niveluri.

**Instalații exterioare** (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

**Servicii cu acces public**, conform *Anexei 1* la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea, în scopul desfasurării activității de baza, să nu depășească 80 mp
- (c) să implice maximum 5 persoane
- (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- (f) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul

- vecinilor de parcelă
- (g) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile
- În cazul locuințelor semicolective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

**Servicii profesionale sau manufacturiere**, conform *Anexei 1* la prezentul regulament, prestate de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea, în scopul desfasurării activității de baza, să nu depășească 80 mp
- (c) să implice maximum 5 persoane
- (d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- (e) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii

În cazul locuințelor semicolective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. **Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.**

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, dacă particularitățile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectați;

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

#### 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele cu destinație rezidențială care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) vor avea front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 8 m pentru locuințele înșiruite, mai mare sau egală cu 12 m pentru locuințele cuplate sau covor, mai mare sau egală cu 15 m pentru locuințele izolate, mai mare sau egală cu 22 m pentru locuințele colective mici și în cascadă
- (c) adâncimea va fi mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața parcelei va fi mai mare sau egală cu: 600 mp pentru locuințele colective mici, 120 mp/locuință pentru locuințele în cascadă, 150 mp pentru locuințele înșiruite și covor, 300 mp pentru locuințele cuplate, 360 mp pentru locuințele izolate
- (e) vor avea formă regulată.

#### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de 3 - 6 m, PUZ urmând a stabili dimensiunea acesteia pentru fiecare situație în parte.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente, inclusiv în cazul clădirilor înșiruite sau covor.

Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

Se recomandă ca toate construcțiile de pe parcelă să fie amplasate în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 25 mp.

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

- (a) în cazul construirii pe limita / limitele laterală / laterale de proprietate (locuințe cuplate, înșiruite, covor), PUZ va stabili adâncimea calcanului. Se recomandă construirea de ziduri comune pe limita de proprietate. Prima / ultima clădire dintr-un șir se va retrage de la limita laterală de proprietate
- (b) în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințe izolate, cuplate, capetele de șiruri ale locuințelor înșiruite sau covor), clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă egală cu 3 m. În cazul locuințelor în cascadă, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m
- (c) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 6 m, cu excepția celor de tip covor, ce se vor alipi limitei posterioare de proprietate
- (d) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3,5 m
- (e) Amplasarea anexelor gospodărești pe fund de parcelă, va respecta prevederile Codului Civil și regula zonei;
- (f) Amplasarea clădirilor pe parcele va respecta cumulativ cu regulile de amplasare pe parcelă, prevederile OMS 119 / 2014, privind însorirea incaperilor de locuit;

## 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m.

**Locuințe colective mici** – În cazul în care pe o parcelă se amplasează un grup de locuințe colective mici, clădirile se pot învecina pe maximum două laturi, celelalte două laturi fiind în mod obligatoriu orientate spre spațiul public sau spațiul verde interior („curtea comună”). Distanța minimă dintre acestea va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m. În același timp, „curtea comună” a ansamblului, delimitată de clădiri / limite de proprietate va avea pe ambele direcții o dimensiune minimă egală cu de două ori înălțimea clădirii adiacente celei mai înalte.

## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice sau private, constituite prin documentații de urbanism aprobate, sau prin servitute.

Pe o parcelă, de la același drum public, se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. În situația în care frontul parcelei este de cel puțin 20 m, sunt permise 2 accese pietonale și 2 accese auto. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 5 m.

Accesul la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora - după 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.

Alternativ, parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje/garaje, garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietatea locatarilor, la distanțe de maximum 150 m de cea mai îndepărtată locuință deservită.

Necesarul de parcaje:

**Locuințe individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate**, inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

- (a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp
- (b) minimum două locuri de parcare, dintre care cel puțin unul încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj, pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp

**Locuințe individuale (unifamiliale) înșiruite și covor, sau semicolective (familiale):**

- un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă

**Locuințe colective mici:**

- un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă
- staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei, în garaje subterane.

- în cazul amplasării parcajelor la sol, distanța de la clădirile de locuit / limitele parcelelor până la cel mai apropiat parcaj va fi de minimum 5 m (conform prevederi OMS 119 / 2014).

- se interzice organizarea de locuri de parcare în fâșia adiacentă aliniamentului, cu acces direct din spațiul public, accesibile prin traversarea trotuarului. Parcela va avea un acces unic.

**Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate):**

- două locuri de parcare

**Alte activități:**

- conform *Anexei 2*

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter și etaj sau demisol și parter). Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

Prin excepție, pentru clădirile de locuit de tip covor, regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: D+P, (S/D)+P+R (nivel parțial), (S/D)+P+M, respectiv două niveluri supraterane.

Pentru clădirile de locuit de tip cascadă regimul de înălțime maxim admis este de cinci niveluri supraterane (demisol, parter și trei niveluri / etaje), cu condiția ca în nici un punct al construcției să nu se suprapună pe verticală mai mult de trei niveluri. Demisolul va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor de tip cascadă, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m, iar cea măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 18 m. Înălțimea se măsoară de la baza fațadei din aval.

**Locuințe colective mici:**

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter și două etaje, parter, etaj și mansardă). Suplimentar față de acestea, este admis un demisol, ce va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+2, D+P+1+M, D+P+2 (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel sau la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

## 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 (locuire). Se interzice realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică sau tablă lisă fâltuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

## **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 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 împrejmuire.

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

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

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

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Prin excepție, la locuințele covor, spațiile verzi vor ocupa minimum 25% din suprafața unei parcele.

Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% 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 ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate.

## **14. ÎMPREJMUIRI**

Spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. PUZ poate stabili neînchiderea aliniamentelor cu împrejmuiuri. În acest caz măsura se va aplica în mod obligatoriu unitar.

Împrejmuirile orientate spre spațiul public pot 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 2,5 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,5 m înălțime și vor fi de tip



transparent sau opac.

Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejuririlor 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)**

POT maxim = 35%

pentru toate utilizările admise, cu excepția:

- locuințelor covor pentru care

POT maxim = 60%

- locuințelor insiruite pentru care

POT maxim = 45%

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

CUT maxim = 0,9.

În cazul mansardelor, pentru suprafața nivelului (SN) mansardei, se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber  $\geq 1,40$  m.