

REGULAMENT
PENTRU STUDIUL DE JUSTIFICARE
pentru fundamentarea Planului urbanistic zonal de-a lungul
drumului național R6 pentru sectoarele 0121201, 0121202,
0121203, 0121209, 0121210 a or. Durlleşti, mun. Chişinău

**L1d SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ŞI/SAU CUPLATE PENTRU DOUĂ
FAMILII P+1E, P+2E (din PUG)**

**L2b-1 SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE CU DENSITATE MEDIE SITUATE ÎN
ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENŢIALE – P+2E+M şi P+4E+M**

**L2b-2 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE CU DENSITATE MEDIE SITUATE ÎN
ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENŢIALE – P+5E+M şi P+8E+M**

C

C_m - subzona centrală instituții și servicii publice, administrative și de comerț locuințe multietajate cu funcțiuni complementare proiectate în perspectiva

C – ZONA OBIECTIVELOR DE INTERES PUBLIC FRECVENTATE

**Cb-1 – ZONA OBIECTIVELOR DE INTERES PUBLIC FRECVENTATE OCAZIONAL (C3
chisinau)**

Cb-2 – ZONA COMERCIALĂ LA SCARĂ MARE

E

E_a - subzona unități economice (industriale, comunale și de depozitare) existente;
(din PUG)

E_b - subzona unități economice (industriale, comunale și de depozitare) proiectate în
perspectiva; (din PUG)

D

D - SUBZONA DESTINATĂ PENTRU DEZVOLTAREA ULTERIOARĂ

V_p

**V_{p1} - TERENURI CU DESTINAŢIE FORESTIERĂ, PLANTAŢII CU ROL DE
STABILIZARE A VERSANŢILOR ŞI DE RECONSTRUCŢIE ECOLOGICĂ (din PUG)**

V_p - subzona verde (spații verzi, parcuri și grădini, perdele de protecție);

L1d SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI/SAU CUPLATE PENTRU DOUĂ FAMILII P+1E, P+2E

CARACTERUL ZONEI

L1_C1 – Subzona instituții și servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate, situate înafara zonei centrale;

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări admise:

- 1.1 Se admit locuințe individuale și/sau cuplate pentru două familii cu maxim P+2E niveluri în regim de construire izolat, libere pe cele patru fațade;
- 1.2 În interiorul zonei sunt permise construcții care respectă aceste norme, unele facilități și spații care deserveș rezidenții din zonă;
- 1.3 Construcția garajelor încorporate în clădirea principală sau izolat pe teritoriul parcelei;
- 1.4 Construcția anexelor gospodărești pentru depozitare;
- 1.5 Grădini de tip închis;
- 1.6 Construcția izolată sau încorporată a încăperilor și serviciilor necesare pentru deservirea cotidiană a populației ca: magazine, frizerii, atelier pentru reparația încălțăminte, atelier de croitorie etc. Toate încăperile sunt permise cu condiția că construcțiile nu trebuie să depășească suprafața de 200.0 mp.
- 1.7 Amplasarea grădinițelor pentru copii;
- 1.8 Amplasarea obiectivelor de învățământ;
- 1.9 Amplasarea obiectivelor administrative de importanță locală: sediu de telecomunicații, sediul poliției, sediu bancar etc.

2. Utilizări admise cu condiționări:

- 2.1 Se admite mansardarea construcțiilor existente, cu luare în calcul a coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- 2.2 Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția că suprafața acestora să nu depășească 200 mp și să nu genereze transporturi grele. Funcțiunile date vor fi amplasate, de regulă, la intersecții și se va considera că au o arie de influență de 250 m;
- 2.3 Se permite amplasarea obiectivelor de gospodărie comunală (puncte de gaz, electrice etc.) cu condiția argumentării prin studii rbanistice;
- 2.4 Amplasarea spațiilor publice care va constitui un punct de atracție de interes urban, cu condiția elaborării documentației de urbanism detaliate;
- 2.5 Amplasarea obiectivelor religioase se va permite numai prin argumentarea necesității acestora prin studii urbanistice;
- 2.6 Construcția școlilor și grădinițelor speciale care necesită condiții speciale pentru amplasarea acestora în zone locative.

3. Utilizări interzise:

- 3.1 Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp, care generează trafic important de persoane și mărfuri, produc poluare;
- 3.2 Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau orice alt transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- 3.3 Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subexistență;
- 3.4 Depozitarea en-gros;
- 3.5 Depozitări de materiale refoșibile;
- 3.6 Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- 3.7 Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- 3.8 Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulației publice;
- 3.9 Autobaze și stații de întreținere auto;
- 3.10 Lucrări de terasament de natură ce poate afecta amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, sau care pot duce la provocarea scurgerii apelor pe parcelele vecine, care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

CONDIȚII DE AMPLASARE / ECHIPARE / CONFIGURARE A CLĂDIRILOR LOCATIVE

4. Caracteristicile parcelelor – suprafețe / forme / dimensiuni:

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

Codul de reglementare urbanistică	Regimul de construire	Dimensiunea minimă a parcelei, mp	Dimensiunea minimă a frontului stradal, m
L1	Izolată sau cuplat	540	20
L1 - a	Izolată sau cuplat	400	18

5. Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- 5.1 Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4.0 m pe străzi de categoria III și de minim 5.0 m pe străzi de categoria I și II;
- 5.2 Clădirile pot fi dispuse pe aliniament în cazul când aceasta este argumentat și prevăzut de documentația de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z) și Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D).

6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- 6.1 Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 2.4 m;
- 6.2 Clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul construcțiilor de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.0m. În cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- 6.3 Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,0 m.

7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- 7.1 Distanța minimă dintre construcțiile locative de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4.0 m;
- 7.2 Distanțe mai mici vor fi acceptate numai în baza elaborării documentației de urbanism detaliate (P.U.Z / P.U.D) și aprobate de către consiliul local;

8. Circulații și accese:

- 8.1 Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut (zona de servitute) prin teritoriul unei din proprietățile învecinate;

9. Staționarea autovehiculelor:

- 9.1 Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci se exclude staționarea pe circulații publice;

10. Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor:

- 10.1 Înălțimea maximă a clădirilor va fi de 12.0 m – P+2E;
- 10.2 Se admite depășiri de 1 – 2 m numai pentru alinierea la cornișă clădirilor;
- 10.3 Înălțimea va fi calculată de pe punctul cel mai înalt al terenului;

11. Aspectul exterior al construcțiilor:

- 11.1 Clădirile noi sau cele supuse reconstrucției se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- 11.2 Toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș;
- 11.3 Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

*Notă: Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

12. Condiții echipare edilitară:

- 12.1 Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- 12.2 La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- 12.3 Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

- 12.4 Toate bransamentele noi pentru electricitate și telefonie vor fi realizate de tip subteran;
12.5 Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit și a unităților exterioare de climatizare în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor.

13. Spații libere și spații plantate:

- 13.1 Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
13.2 Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi inerbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
13.3 Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se recomandă evitarea impermeabilității terenului peste minimum necesar pentru accese;

14. Împrejumiri:

- 14.1 Împrejumiurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.0m, din care maxim 50% din înălțime să fie opac (inclusiv soclul) și minim 50% transparent sau gard viu;
14.2 Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțime maximă de 2.0 m.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI – P.O.T, reprezintă Raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului, se calculează pentru fiecare parcelă separat:
P.O.T maxim = 35%.
2. COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI – C.U.T, reprezintă raportul dintre suma suprafețelor desfășurate ale tuturor clădirilor și suprafața terenului, se calculează pentru fiecare parcelă separat:

C.U.T maxim pentru R1 (regim de înălțime maxim P+1E) = 0.65 mp.ADC/mp teren;

C.U.T maxim pentru R1-a (regim de înălțime maxim P+2E) = 0.90 mp.ADC/mp teren;

*Nota: Se admite creșterea C.U.T cu +0.1 în cazul utilizării mansardelor.

L2b-1 SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE CU DENSITATE MEDIE SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE – P+1E+M și P+2E+M

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- L2_C1** – Subzona instituții și servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate;
Prin PUZ de regenerare urbană se pot reorganiza sau introduce și reglementa subzonele:
S_SPa – Subzona verde – scuar, grădină, parc sau acces public nelimitat;
S_C1 – subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate;
S_P – subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier.
S_C3 – subzona obiectivelor de interes amplasate la parterul locuințelor colective.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări admise:

- 1.1 Se admit locuințe în proprietate privată la standard ridicat;
- 1.2 Construcții aferente echipării tehnico-edilitare (puncte de gospodărie comunală);
- 1.3 Amenajări aferente locuințelor: căi de acces auto și pietonale, paraje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport și pentru tineret.
- 1.4 Amplasarea complexelor locative mutlietajate cu regimul de înălțime P+3E;
- 1.5 Amplasarea obiectivelor de utilitate publică: sedii administrative, obiective comerciale, obiective de deservire, obiective de alimentație publică, obiective de cultură, farmacii etc.
- 1.6 Amenajarea peisagistică a teritoriului liber;
- 1.7 Organizarea parcajelor auto, amenajarea terenurilor de joacă pentru copii și terenurilor sportive.

2. Utilizări admise cu condiționări:

- 2.1 Se admite amplasarea obiectivelor de utilitate publică la parterul blocurilor de locuit cu condiția că acestea vor avea acces separat de cel al locatarilor;
- 2.2 Amplasarea creșelor și grădinițelor de copii la parterul clădirilor de locuit cu acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafața de teren minimă de 100 mp;
- 2.3 Se permite conversia funcțională a spațiilor locative de la partelul clădirilor în spații comerciale exclusiv pentru clădirile pe perimetrul stradal;
- 2.4 Puncte de gospodărie comunală (obiective tehnice) de interes local sau urban;
- 2.5 Obiective de sănătate, de recreere, turism, sportive vor fi amplasate în baza elaborării studiilor urbanistice;
- 2.6 Amplasarea obiectivelor de cult poate fi posibilă doar în rezultatul unui studiu de argumentare a necesității acestora.

3. Utilizări interzise:

- 1.1 Se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru depozite și alte activități de natură să incomodeze locatarii;
- 1.2 Activități productive;
- 1.3 Depozitarea en-gros sau mic-gros;
- 1.4 Depozitări de materiale refofosibile;
- 1.5 Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- 1.6 Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- 1.7 Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulației publice;
- 1.8 Autobaze și stații de întreținere auto;
- 1.9 Lucrări de terasament de batură ce poate afecta amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, sau care pot duce la provocarea scurgerii apelor pe parcelele vecine, care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- 1.10 Construcții provizorii de orice natură, împrejmuiți;
- 1.11 Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- 1.12 Garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente;
- 1.13 Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile – fațade, calcane, acoperișuri, terase sau împrejmuiți.
- 1.14 E interzisă construirea de clădiri de locuit noi și realizarea de noi locuințe prin extinderea/etajarea clădirilor existente.

CONDIȚII DE AMPLASARE / ECHIPARE / CONFIGURARE A CLĂDIRILOR LOCATIVE

4. Caracteristicile parcelelor – suprafețe / forme / dimensiuni:

- 4.1 caracteristicile parcelelor se vor stabili conform P.U.Z cu condiția că: clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe

un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private;

5. Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Amplasarea clădirilor față de aliniament se va stabili prin documentația de urbanism (P.U.Z) cu următoarele recomandări privind zonele de extindere:

- 5.1 Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim **2.4 - 4.0 m** pe străzi de categoria III și de minim **6.0 m** pe străzi de categoria I și II, dar nu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente;
- 5.2 În cazul în care clădirile sunt dispuse pe aliniament în front continuu, noile clădiri se pot dispune pe aliniamente dacă înălțimea acestora nu depășește distanța dintre aliniament sau vor fi retrase de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre înălțimea la cornișe a clădirii și distanța dintre aliniamente, dar nu mai puțin de 2.4 – 4.0 m;
- 5.3 În cazul situații în intersecții, noile clădiri vor asigura racordarea între retragerile diferite de la aliniamentele străzilor prin întoarcerea retragerii de la aliniament și pe stradă având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile;
- 5.4 Clădirile se pot dispune pe aliniament numai pe străzi secundare sau private cu condiția că înălțimea clădirilor să nu fie mai mare decât distanța dintre aliniamente. În caz contrar clădirea se va retrage de la aliniament cu minim 2.4 – 4.0 m.

6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

Amplasarea clădirilor față de aliniament se va stabili prin documentația de urbanism (P.U.Z) cu următoarele recomandări privind zonele de extindere:

- 6.1 Clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurate în punctul cel mai înalt față de teren;
- 6.2 Clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 15.0 m de aliniament, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurate în punctul cel mai înalt față de teren;
- 6.3 Clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim 15.0 m de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
- 6.4 Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 5.0 m;

7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

Amplasarea clădirilor față de aliniament se va stabili prin documentația de urbanism (P.U.Z) cu următoarele recomandări privind zonele de extindere:

- 7.1 Între fațadele unde sunt orientate camerele de locuit distanța dintre clădiri va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte. Distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependențelor și ale casei scării.

8. Staționarea autovehiculelor:

Staționarea autovehiculelor se va face conform P.U.Z și normelor în vigoare:

- 8.1 Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice;
- 8.2 Parcajul obligatoriu va constitui va constitui 70% din numărul de locuințe;
- 8.3 Profilele transversale ale străzilor vor curpinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuarele de minim 1,5 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule cu excepția străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.

9. Aspectul exterior al construcțiilor:

- 9.1 Aspectul exterior al clădirilor se va stabili conform PUZ, cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate.
- 9.2 Volumetria noilor clădiri ca și modul de realizare a fațadelor necesită un studiu de specialitate și avizat conform legii.
- 9.3 Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă.
- 9.4 Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
- 9.5 Reabilitarea termică a fațadelor, implicând anveloparea termoizolantă, înlocuirea tâmplăriei etc, se va face în mod obligatoriu unitar pe toată clădirea, numai pe baza de proiecte tehnice de specialitate, cu conservarea strictă a expresiei arhitecturale a clădirilor, aceasta se va face unitar pe tot ansamblul,

devenind un element de specificitate a acestuia.

- 9.6 Orice intervenție privind restructurarea, extinderea, modificarea parțială a unei clădiri se vor integra și subordona imaginii arhitecturale de ansamblu a acestuia.
- 9.7 Pe clădirile de locuit existente, în zona intrărilor, serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm.

10. Condiții de echipare edilitară:

Echiparea edilitară se va face conform prevederilor din PUZ cu următoarele condiții:

- 10.1 Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- 10.2 Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit și a unităților exterioare de climatizare în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor.
- 10.3 Punctele de colectare a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, se vor organiza/reorganiza în edicule independente, astfel încât distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75m. Distanța până la cea mai apropiată fereastră va fi de minimum 15m.

11. Spații libere și spații plantate:

Spațiile libere și cele plantate se vor amenaja conform P.U.Z cu următoarele condiții:

- 11.1 Terenul liber în afara circulațiilor și parcajelor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- 11.2 Terenul amenajat ca spații de joacă, de odihnă și grădini de fațadă decorative va reprezenta cel puțin
50% din suprafața totală a terenului liber;
- 11.3 În orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5000 mp se va prevedea ca din aceste spații
minim 10% să fie destinate folosinței în comun;
- 11.4 Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din
întregul ansamblu rezidențial.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:

12. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI – P.O.T, reprezintă Raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului, se calculează pentru fiecare parcelă separat:

P.O.T maxim (la nivel complex) = 25 - 35%;

P.O.T maxim (la nivel de parcelă de colț) = 80%

P.O.T maxim (la nivel de parcela de front) = 60 – 65%.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

13. COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI – C.U.T, reprezintă raportul dintre suma suprafețelor desfășurate ale tuturor clădirilor și suprafața terenului, se calculează pentru fiecare parcelă separat:

C.U.T maxim (la nivel de complex) = 1.0 – 1.5;

C.U.T maxim (la nivel de parcela) = 2.0 – 3.0;

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, al supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic

L2b-2 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE CU DENSITATE MEDIE SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE – P+4E+M și P+8E

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Pentru ansamblurile existente va fi necesar să se elaboreze PUZ-uri parțiale având următoarele obiective:

1. Amplasarea unor clădiri și construcții noi, care nu au fost prevăzute la faza inițială de proiectare a ansamblurilor rezidențiale;
2. Clarificarea diferențierii apartenenței terenurilor publice (circulații publice, echipamente publice, spații plantate publice, fâșii de teren aferent rețelelor edilitare publice etc) de cele care vor reveni în indiviziunea proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmând a fi gestionate de către asociațiile de locatari, sau diverse societăți economice mixte;
3. Extinderea și completarea echipamentelor publice deficitare.
Pentru ansamblurile rezidențiale noi situate în intravilan se vor realiza operațiuni urbanistice pe baza documentației urbanistice detaliate (P.U.Z / P.U.D)

Prin PUZ de regenerare urbană se pot reorganiza sau introduce și reglementa subzonele:

S_SPa – Subzona verde – scuar, grădină, parc sau acces public nelimitat;

S_C1 – subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate;

S_C2 – subzona de instituții și servicii publice frecventate ocazional;

S_P – subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier.

S_C3 – subzona obiectivelor de interes public amplasate la parterul locuințelor colective.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări admise:

- 1.1 Se admit locuințe în proprietate privată la standard ridicat;
- 1.2 Construcții aferente echipării tehnico-edilitare (puncte de gospodărie comunală);
- 1.3 Amenajări aferente locuințelor: căi de acces auto și pietonale, parcaje, parcaje subterane, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport și pentru tineret.
- 1.4 Amplasarea complexelor locative mutlietajate cu regimul de înălțime maxim P+5E+M;
- 1.5 Amplasarea obiectivelor de utilitate publică: sedii administrative, obiective comerciale, obiective de deservire, obiective de alimentație publică, obiective de cultură, farmacii etc.
- 1.6 Amenajarea peisagistică a teritoriului liber;
- 1.7 Organizarea parcajelor auto, amenajarea terenurilor de joacă pentru copii și terenurilor sportive;
- 1.8 Obiective de sănătate, de recreere, turism, sportive vor fi amplasate în baza elaborării studiilor urbanistice;

2. Utilizări admise cu condiționări:

- 2.1 Se admite amplasarea obiectivelor de utilitate publică la parterul blocurilor de locuit cu condiția că acestea vor avea acces separat de cel al locătorilor;
- 2.2 Amplasarea creșelor și grădinițelor de copii la parterul clădirilor de locuit cu acces separat de cel al locătarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafața de teren minimă de 100 mp;
- 2.3 Se permite conversia funcțională a spațiilor locative de la partelor clădirilor în spații comerciale exclusiv pentru clădirile pe perimetrul stradal;
- 2.4 Puncte de gospodărie comunală (obiective tehnice) de interes local sau urban;
- 2.5 Amplasarea obiectivelor de cult poate fi posibilă doar în rezultatul unui studiu de argumentare a necesității acestora.

3. Utilizări interzise:

- 3.1 Se interzice utilizarea spațiilor care deja au făcut obiectul conversiei pentru depozite și alte activități de natură să incomodeze locatarii;
- 3.2 Activități productive;
- 3.3 Construcții provizorii de orice natură, împrejmuiți;
- 3.4 Depozitarea en-gros sau mic-gros;
- 3.5 Depozitări de materiale refolosibile;

- 3.6 Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- 3.7 Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- 3.8 Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulații publice;
- 3.9 Autobaze și stații de întreținere auto;
- 3.10 Lucrări de terasament de natură ce poate afecta amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, sau care pot duce la provocarea scurgerii apelor pe parcelele vecine, care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

CONDIȚII DE AMPLASARE / ECHIPARE / CONFIGURARE A CLĂDIRILOR LOCATIVE

4. Caracteristicile parcelelor – suprafețe / forme / dimensiuni:

4.1 caracteristicile parcelelor se vor stabili conform P.U.Z cu condiția că: clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private;

5. Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Amplasarea clădirilor față de aliniament se va stabili prin documentația de urbanism (P.U.Z) cu următoarele recomandări privind zonele de extindere:

- 5.5 Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim **2.4 - 4.0 m** pe străzi de categoria III și de minim **6.0 m** pe străzi de categoria I și II, dar nu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente;
- 5.6 În cazul în care clădirile sunt dispuse pe aliniament în front continuu, noile clădiri se pot dispune pe aliniamente dacă înălțimea acestora nu depășește distanța dintre aliniament sau vor fi retrase de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre înălțimea la cornișe a clădirii și distanța dintre aliniamente, dar nu mai puțin de 2.4 – 4.0 m;
- 5.7 În cazul situații în intersecții, noile clădiri vor asigura racordarea între retragerile diferite de la aliniamentele străzilor prin întoarcerea retragerii de la aliniament și pe stradă având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile;
- 5.8 Clădirile se pot dispune pe aliniament numai pe străzi secundare sau private cu condiția că înălțimea clădirilor să nu fie mai mare decât distanța dintre aliniamente. În caz contrar clădirea se va retrage de la aliniament cu minim 2.4 – 4.0 m.

6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

Amplasarea clădirilor față de aliniament se va stabili prin documentația de urbanism (P.U.Z) cu următoarele recomandări privind zonele de extindere:

- 6.1 Clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurate în punctul cel mai înalt față de teren;
- 6.2 Clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 15.0 m de aliniament, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii măsurate în punctul cel mai înalt față de teren;
- 6.3 Clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim 15.0 m de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
- 6.4 Retragera față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 5.0 m;

7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

Amplasarea clădirilor față de aliniament se va stabili prin documentația de urbanism (P.U.Z) cu următoarele recomandări privind zonele de extindere:

- 7.1 Între fațadele unde sunt orientate camerele de locuit distanța dintre clădiri va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte. Distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependențelor și ale casei scării.

8. Staționarea autovehiculelor:

Staționarea autovehiculelor se va face conform P.U.Z și normelor în vigoare:

- 8.1 Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice;
- 8.2 Parcajul obligatoriu va constitui 70% din numărul de locuințe.

8.3 Pentru rețeaua de străzi importante (artere principale de trafic), se vor aplica profile transversale unitare (conform planșa Reglementări. Căi de comunicație și transport). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare, trotuare de minim 3,0 – 4,5 m lățime, piste pentru bicicliști etc.

9. Aspectul exterior al construcțiilor:

Aspectul exterior al clădirilor se va stabili conform PUZ, cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate.

Volumetria noilor clădiri ca și modul de realizare a fațadelor necesită un studiu de specialitate și avizat conform legii.

10. Condiții de echipare edilitară:

Echiparea edilitară se va face conform prevederilor din PUZ cu următoarele condiții:

10.1 Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

10.2 Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit și a unităților exterioare de climatizare în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor.

11. Spații libere și spații plantate:

Spațiile libere și cele plantate se vor amenaja conform P.U.Z cu următoarele condiții:

11.1 Terenul liber în afara circulațiilor și parcajelor va fi plantat cu **un arbore la fiecare 100 mp**;

11.2 Terenul amenajat ca spații de joacă, de odihnă și grădini de fațadă decorative va reprezenta cel puțin **50%** din suprafața totală a terenului liber;

11.3 În orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de **5000 mp** se va prevedea ca din aceste spații minim **10%** să fie destinate folosinței în comun.

POSBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:

12. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI – P.O.T, reprezintă Raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului, se calculează pentru fiecare parcelă separat:

P.O.T maxim (la nivel complex) = 25 - 35%;

P.O.T maxim (la nivel de parcelă de colț) = 80%

P.O.T maxim (la nivel de parcela de front) = 60 – 65%.

13. COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI – C.U.T, reprezintă raportul dintre suma suprafețelor desfășurate ale tuturor clădirilor și suprafața terenului, se calculează pentru fiecare parcelă separat:

C.U.T maxim (la nivel de complex) = 1.0 – 1.5;

C.U.T maxim (la nivel de parcela) = 2.0 – 3.0;

C – ZONA OBIECTIVELOR DE INTERES PUBLIC FRECVENTATE OCAZIONAL

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona ansamblurilor independente, dedicate obiectivelor de interes public frecventate ocazional.

Specific e modul de construcție urbană de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime. Obiectivele specifice acestei zone sunt amplasate de-a lungul arterelor majore de categoria I și II.

Pentru orice intervenție ce vizează modificarea volumetriei unei clădiri / corp de clădire sau construirea unei noi cu respectarea prevederilor prezentului Regulament se va elabora în prealabil un PUD ce va include întregul ansamblu / parcelă.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc.).

Amenajarea și utilizarea spațiului public aferent zonei C se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în acest regulament specifice zonei verzi. Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

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

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări admise:

- 1.1 Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale;
- 1.2 Funcțiuni comerciale en detail și servicii de mari dimensiuni: comerț en detail și servicii desfășurate independente cu suprafața mai mare de 300 mp;
- 1.3 Comerț cu mărfuri de folosință generală și servicii domestice;
- 1.4 Comerț specializat pe profile și servicii aferente;
- 1.5 Comerț și servicii integrate (showroom, service) pentru automobile, mobilă echipamente etc;
- 1.6 Comerț și servicii organizate în sistem ”mall”;
- 1.7 Se permite comasarea parcelelor învecinate pentru extinderea instituțiilor și serviciilor existente.

2. Utilizări admise cu condiționări:

- 2.1 pot fi luate în considerare conversi funcționale, cu condiția că noile folosințe să facă parte din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente;
- 2.2 garaje / parcaje cu următoarele condiții:
 - să nu ocupe frontul spre spațiul public;
 - să fie retrase spre interiorul parcelei, sau să fie amplasate în spatele parcelei;
 - elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

3. Utilizări interzise:

- 3.1 Activități productive;
- 3.2 Construcții provizorii de orice natură;
- 3.3 Instalații / utilaje exterioare montate pe fațadele imobilelor;
- 3.4 Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare;
- 3.5 Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile – fațade, calcane, acoperișuri, terase, împrejmuiuri;
- 3.6 Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- 3.7 Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulații publice;
- 3.8 Lucrări de terasament de natură ce poate afecta amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, sau care pot duce la provocarea scurgerii apelor pe parcelele vecine, care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

CONDIȚII DE AMPLASARE / ECHIPARE / CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

Având în vedere diversitatea și specificitatea diferitor clădiri / ansambluri, în general elemente excepționale în țesutul urban, condițiile de amplasare, echipare și configurare ale acestora se vor stabili în cadrul unor PUD cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

4. Caracteristicile parcelor – suprafețe / forme / dimensiuni:

4.1 De regulă se conservă structura parcelară existentă;

4.2 se permite comasarea parcelor.

5. Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Se va stabili, după caz, prin PUD sau PUZ, în funcție de contextul urban.

În cazul dispunerii clădirilor în regim deschis, se recomandă ca retragerea față de aliniament să fie de minimum 8m.

6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor:

6.1 Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu se ia în considerare corpurile de clădiri parazitare / provizorii existente;

6.2 Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă egală cu jumătatea din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară, dar cu nu mai puțin decât 4,5m.

7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

7.1 Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișa sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 4,5m;

7.2 În cazul în care încăperile principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6m.

8. Circulații și accese:

8.1 Accesul către obiectivele și serviciile specifice zonei C2 se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora;

8.2 Lățimea accesului auto va fi de minim 3,5m;

8.3 Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. Staționarea autovehiculelor:

9.1 Staționarea autovehiculelor se va face conform PUD elaborat.

9.2 Nu se admite staționarea autovehiculelor de-a lungul drumurilor M2;

10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:

Înălțimea clădirilor va fi determinată în fiecare caz în parte prin PUD, în funcție de context, în plus aplicându-se cumulativ următoarele criterii limitative:

- înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12m și respectiv $P+2E+M$;

- corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul existent din aliniament are un regim de înălțime diferit.

11. Aspectul exterior al construcțiilor:

11.1 Aspectul exterior al clădirilor se va stabili conform PUD sau PUZ, cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate.

11.2 Volumetria noilor clădiri ca și modul de realizare a fațadelor necesită un studiu de specialitate și avizat conform legii.

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

11.4 Materialele de finisaj specifice zonei: tencuieli lise, zidării de cărămidă aparentă sau fațade, placaje de piatră pentru fațade, sticlă, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

12. Condiții de echipare edilitară:

Echiparea edilitară se va face conform prevederilor din PUZ cu următoarele condiții:

12.1 Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

12.2 Se interzice conducerea apelor meteorice spre doemniul public sau parcelele vecine;

12.3 Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri;

12.4 Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. Spații libere și spații plantate:

13.1 Spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală;

13.2 Spațiile verzi vor cuprinde vegetație joasă, medie și înaltă;

13.3 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.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:

14. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI – P.O.T, reprezintă Raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului, se calculează pentru fiecare parcelă separat:

P.O.T maxim = 60 %;

P.O.T maxim (parcele de colț) = 75 %;

15. COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI – C.U.T, reprezintă raportul dintre suma suprafețelor desfășurate ale tuturor clădirilor și suprafața terenului, se calculează pentru fiecare parcelă separat:

C.U.T maxim = 2.2;

C.U.T maxim (parcele de colț) = 2.8;

Cb-1 - ZONA UNITATI ECONOMICE (MICĂ PRODUCȚIE)

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zonă compusă din unități economice diverse ca mărime, profil, calitate a structurii interne. În prezent o parte din spații sunt închiriate micilor întreprinderi pentru activități de producție și servicii de tip industrial sau cvaindustrial, de depozitare etc. Unele spații sunt neutilizate.

O parte a acestor unități economice evidențiază o structurare internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări nesistematice, zonele de acces fiind puțin organizate, inducând disfuncții în spațiul public.

Zona cuprinde:

- (1) Spații cu rol de protecție față de infrastructura majoră – rețele magistrale de transport a energiei electrice, a gazului metan, căi rutiere;
- (2) Spații verzi cu rol de protecție sanitară față de gropi de gunoi active sau în conservare stații de epurare a apelor uzate etc.
- (3) Zone verzi pentru reconstrucția ecologică a unor terenuri degradate;
- (4) Spații verzi cu rol de protecție între zonele a căror funcțiuni se contrazic;
- (5) Spații verzi cu rol de protecție sanitară față de cimitire;

CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Pentru organizaarea urbanistică a acestor zone se va elabora PUD. Reabilitarea și modernizarea spațiilor date va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că aceste spații sunt o componentă a sistemului, și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări permise

- 1.1 plantații înalte, medii și joase;
- 1.2 amenajarea peisagistică a teritoriilor;
- 1.3 mobilier urban, amenajări pentru activități în aer liber;
- 1.4 edicule, componente ale amenajării peisagere;
- 1.5 organizarea aleelor pietonale și velo.

2. Utilizări permise cu condiționări

- 2.1 Amplasarea elementelor aferente altor tipuri de infrastructuri tehnico-edilitare, cu condiția compatibilității;

3. Utilizări interzise

- 3.1 Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și 2;
- 3.2 Sunt interzise lucrări de terasamente și sistematizare verticală.
- 3.3

CONDIȚII DE AMPLASARE / ECHIPARE / CONFIGURARE A CLĂDIRILOR LOCATIVE

4. Caracteristicile parcelelor – suprafețe / forme / dimensiuni:

Nu e cazul.

5. Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Nu e cazul.

6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

Nu e cazul.

7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

Nu e cazul.

8. Circulații și accese

- 8.1 accese de serviciu, pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor pentru deservirea obiectivelor aferente infrastructuri tehnico-edilitare;
- 8.2 pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală.

9. Staționarea autovehiculelor:

Se interzice parcare automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deservesc activitățile de întreținere a zonelor verzi).

10. Aspectul exterior al construcțiilor:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterul zonei.

11. Condiții de echipare edilitară:

11.1 zonele vor fi echipate edilitar conform necesităților specifice;

11.2 iluminatul public va fi organizat pentru zonele care fac parte din intravilanul orașului;

11.3 toate rețelele de infrastructură edilitară noi vor fi montate în subteran.

12. Spații libere și spații plantate:

12.1 Suprafața spațiilor verzi, organizate pe solul natural vor ocupa minim 95% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde vegetație joasă, medie și înaltă.

12.2 Eliminarea arborilor maturi de pe amplasament este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor / amenajărilor.

13. Împrejmuiri:

13.1 Împrejmuirile vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii;

13.2 Împrejmuirile pe zonele învecinate cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20m, de regulă din zidărie de cărămidă transparentă sau tencuială.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:

14. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI:

P.O.T maxim = 5 %

15. COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T maxim = 0.1 %;

C b-2 – ZONA COMERCIALĂ LA SCARĂ MARE

Zonele Cb-2 de servicii generale, cuprinde funcțiuni prin care sunt realizate servicii la o scară mai mare decât cele prevăzute în zona de servicii la nivel de cartier. Datorită poluării sonore provenită din trafic greu, manipulare de obiecte grele, etc. această zonă este incompatibilă cu cea de locuințe și de vânzări en detail.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual

Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânețe, arabil – sau libere situate în intravilanul orașului.

Caracterul propus

Zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul principalelor artere de circulație. În toate cazurile se va aplica o procedură de urbanizare.

Urbanizarea / schimbarea destinației terenurilor agricole sau libere se va realiza în concordanță cu etapizarea reglementată în PUG.

Etapele procedurii implică:

- (1) Obținerea certificatului de urbanism privind oportunitatea urbanizării, prin care se va explica detaliat programul urbanistic
- (2) Elaborarea documentațiilor de urbanism –PUZ ce vor trata teme ca : integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spațial-funcțională, infrastructura edilitară, sistemul de spații publice, servituțil de utilitate publică, parametrii tehnico-economici, reparcelarea terenurilor;
- (3) Aprobarea PUZ;
- (4) Elaborarea proiectelor tehnice necesare pentru echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce a fost defenit ca o etapă în procesul de urbanizare PUZ;
- (5) Se interzice schimbarea destinației acestei categorii de spații.

Prin PUZ de urbanizare se poate reglementa o etapizare a procesului de urbanizare, cu condiția conservării coerenței dezvoltării.

Autorizarea executării construcțiilor 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.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări admise:

- 1.1 funcțiuni comerciale (terțiare): en detail, servicii cu acces public;
- 1.2 funcțiuni de comerț en gros, comerț cu materiale de construcții, logistică, distribuție și desfacere;
- 1.3 funcțiuni de turism: hotel, motel, vilă turistică, pensiune turistică, hostel;
- 1.4 funcțiuni de cercetare: centru/pol / parc de cercetare, de inovare, tehnologic, de industrii creative.
- 1.5 Incubator de afaceri;

2. Utilizări admise cu condiționări:

- 1.1 Se permite amplasarea funcțiunilor aferente infrastructurii de transport: stație de transfer intermodal, parcaj public de tip park&ride cu condiția că procentul spațiilor verzi va fi de minim 20% din suprafața totală;
- 1.2 Stație de combustibili cu servicii aferente cu condiția că aportul spațiilor verzi va fi mai mare de 20%;

2. Utilizări interzise:

- 3.1 Activități de tip industrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- 3.2 Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente;
- 3.3 Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public,
- 3.4 Ansambluri monofuncționale rezidențiale;
- 3.5 Locuire de tip individual sau colectiv;
- 3.6 Construcții provizorii de orice natură;
- 3.7 Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;

CONDIȚII DE AMPLASARE / ECHIPARE / CONFIGURARE A CONSTRUCȚIILOR

3. Caracteristicile parcelelor – suprafețe / forme / dimensiuni:

Teritoriile atribuite acestui tip de spații prin PUG nu pot fi diminuate prin PUZ.

4. Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Se va stabili, după caz, prin PUZ.

5. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

Se va stabili, după caz, prin PUZ

6. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

Se va stabili, după caz, prin PUZ

7. Circulații și accese:

7.1 Se vor prevedea spații de acces pentru public în afara incintei împrejmuite care vor cuprinde spații de parcare, platforme dalate, etc, conform PUZ;

7.2 Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute;

7.3 Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberat de administratorul acestora;

7.4 Accesul la drumurile de importanță republicană sau internațională se va face numai prin banda separată;

8. Staționarea autovehiculelor:

8.1 se interzice parcare automobilelor pe teritoriul spațiilor publice;

8.2 este necesar organizarea / sistematizarea parcarilor auto pe teritoriul zonei;

8.3 se interzice organizarea parcarilor auto de-a lungul drumurilor de categoria M și R.

9. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 24 m măsurată de la nivelul trotuarului.

Pentru clădirile cu funcțiuni deosebite (centre de cercetare sau logistică, servicii de turism) se poate stabili regimuri de înălțime mai mari.

10. Aspectul exterior al construcțiilor:

10.1 Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterul zonei;

10.2 Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul acestui tip de zonă;

10.3 Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice;

10.4 Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcțiilor de tip deschis;

10.5 Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniere.

10.6 Se admite realizarea de balcoane etc, începând de la înălțime de 4,0m de la cota trotuarului.

11. Condiții de echipare edilitară:

11.1 zona e echipată complet prin aplicarea procedurii de urbanizare;

11.2 toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice;

11.3 se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;

11.4 firidele de branșamente și contorizare vor fi integrate în clădiri;

11.5 se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonie etc);

12. Spații libere și spații plantate:

12.1 pe ansamblu unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 15% în cazul POT max = 40% și minimum de 25% în cazul POT max 50% din suprafața totală;

12.2 va cuprinde exclusiv vegetație: joasă, medie și înaltă;

12.3 spre stradă / spațiul public, minim 30% din suprafață vor fi organizate ca spații verzi;

13. Împrejmuiri

13.1 spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu transparent, realizat din copaci sau arbuști (gard viu), înălțimea de maximum 3,0m;

13.2 împrejuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,5m înălțime și vor fi de tip opac sau transparent;

13.3 porțile împrejmuirilor se vor deschide fără a afecta spațiul public;

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:

14. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI – P.O.T, reprezintă Raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului, se calculează pentru fiecare parcelă separat: P.O.T maxim = 60%;
15. COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI – C.U.T, reprezintă raportul dintre suma suprafețelor desfășurate ale tuturor clădirilor și suprafața terenului, se calculează pentru fiecare parcelă separat:
C.U.T maxim = 3.0;

D - SUBZONA DESTINATĂ PENTRU DEZVOLTAREA ULTERIOARĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Terenurile urbane cu codurile de reglementare urbanistică D și Re sunt destinate pentru investiții viitoare și pentru revitalizare economică și socială.

Pentru terenurile delimitate cu codurile D și Re vor fi elaborate documentații de urbanism de tip P.U.Z sau P.U.D, unde vor fi respectate condițiile funcționale și de densitate pentru funcțiunile dominante viitoare.

În toate cazurile se va aplica o procedură de urbanizare. Urbanizarea / schimbarea destinației se va realiza în concordanță cu etapizarea reglementată în PUG, pentru a evita dispersia urbană.

În cazul acestor zone trebuie respectate următoarele condiții de dezvoltare:

1. Este necesar de recizat și delimitat suprafața minimă de teren necesară pentru dezvoltarea viitoare;
2. Proiectul va fi axat pe crearea unui cadru stabil și acceptabil în ceea ce privește caracterul zonei;
3. Proiectul va stabili norme privind spațiile libere, de recreere și o rezervă pentru parcaje pe stradă, cel puțin echivalentă cu ceea ce prevede norma pentru o astfel de funcțiune;
4. Proiectul va fi stabili condiții de folosință a terenului, dimensiunile și amplasamentul structurilor propuse, spațiile de parcare, distribuția funcțiunilor compatibile zonei, pe baza unor informații pertinente privind nivelul de dotare al zonelor învecinate și a prognozei creșterii populației;
5. Terenul obiect al documentației de urbanism va fi clasat din punct de vedere juridic, fie în proprietatea beneficiarului, fie într-o schemă de parteneriat;
6. Pe lângă funcțiunea de bază, cea rezidențială, se va da prioritate spațiilor pentru funcțiuni publice;
7. Elemente de publicitate privind intenția de dezvoltare/revitalizare vor fi prezentate în proiect.
8. Proiectul va fi stabili condiții de folosință a terenului, dimensiunile și amplasamentul structurilor propuse, spațiile de parcare

Reparcelarea terenurilor cuprinde următorii pași:

1. Construirea asociației temporare a proprietarilor terenurilor cu scopul inițierii și derulării acțiunii de reparcelare (opțional);
2. Reactualizarea bazei topografice și cadastrale;
3. Unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor;
4. 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, învățământ, spații verzi ce vor include terenuri de sport, locuri de joacă pentru copii etc.), în cotă fixă de 10% din suprafața totală. Această din urmă categorie poate fi ulterior relocată de către administrația publică locală prin diferite proceduri (schimburi de teren), în scopul asigurării rețelelor coerente de spații și servicii publice în zonă și oraș.

Prin PUZ de urbanizare se vor organiza și reglementa în mod obligatoriu subzonele:

S_UVa – subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat;

S_UIs – subzona de instituții și servicii publice și de interes public;

UTILIZĂRI NECONFORME CU REGLEMENTĂRILE EXISTENTE

1. Utilizări admise:

- 1.1 Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat, cuplat, înșiruit, covor.
- 1.2 Tipologiile diferite vor fi determinate prin PUZ de urbanizare;
- 1.3 Instituții cu funcțiuni de utilitate publică: grădinițe pentru copii, obiective comerciale cu raza de deservire de cca 300m, obiective de alimentație publică.
- 1.4 Garaje încorporate în clădirea principală sau construcții izolate;

2. Utilizări admise cu condiționări:

- 2.1 Locuințe semicolective (familiale) cu maximum două unități locative
- 2.2 Pe terenuri în pantă se pot amplasa locuințe semicolective în cascadă având o unitate locativă pe nivel și un număr de maximum 3 niveluri;
- 2.3 Servicii cu acces public prestate în special de proprietari, cu condițiile:
 - Să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
 - Suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80mp;
 - Să implice maximum 5 persoane;
 - Activitatea (inclusiv de depozitare) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
 - Să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuitorii pe parcelele vecine;
 - Pentru activitățile ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă;
 - Pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.
- 2.4 Servicii profesionale sau manufacturiere, cu următoarele condițiile:
 - Să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
 - Suprafața utilă pentru acestea să nu depășească 80 mp;
 - Să implice maximum 5 persoane;
 - Să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - Activitatea (inclusiv de depozitare) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;

3 Utilizări interzise:

- 3.1 Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ;
- 3.2 Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

CONDIȚII DE AMPLASARE / ECHIPARE / CONFIGURARE A CLĂDIRILOR LOCATIVE

4. Caracteristicile parcelelor – suprafețe / forme / dimensiuni:

Prin operațiunea de reparcelare toate parcelele cu destinație rezidențială rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- a. vor avea front la stradă
- b. lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 5 m pentru locuințele înșiruite, mai mare sau egală cu 12 m pentru locuințele cuplate sau covor, mai mare sau egală cu 15m pentru locuințele izolate, mai mare sau egală cu 22m pentru locuințele în cascadă;
- c. adâncimea va fi mai mare decât frontul la stradă;
- d. suprafața va fi mai mare sau egală cu 150 mp pentru locuințele înșiruite, covor sau cascadă, mai mare sau egală cu 300 mp pentru locuințele cuplate, mai mare sau egală cu 360 mp pentru locuințele izolate;
- e. vor avea formă regulată.

5. Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- a. Alinierea clădirilor este obligatorie;
- b. Retragera de la aliniament va fi de 3 – 5m, PUZ urmând a stabili dimensiunea acesteia pentru fiecare situație și în funcție de categoria străzii;
- c. Pentru parcelele de colț, retragera se va realiza față de ambele aliniamente, inclusiv în cazul clădirilor înșiruite sau covor;
- d. Garajele se vor retrage cu minimum 6m de la aliniament, pentru a permite parcarea în față a unui autoturism;

6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- a. în cazul construirii pe limita / limitele 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, înșiruite, covor), clădirile se vor retrage de la aceasta / aceste 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 de 3m.
- c. În cazul locuințelor în cascadă, clădirile se vor retrage de la limita posterioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 4,5m;
- d. Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară, dar cu nu mai puțin decât 6m, cu excepția celor de tip covor, ce se vor alipi limitei posterioare de proprietate;
- e. Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția că înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2.8m;
- f. Garajele se vor retrage cu minim 6m față de limita posterioară a parcelei.

7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- a. 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 6m.

8. Circulații și accese

- a. Asigurarea accesului auto direct de la un drum public
- b. Se va asigura un singur acces auto și pietonal pentru o parcelă;
- c. Lățimea minimă a accesului auto este de 3.0 m;
- d. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire eliberate de către administratorul acestora;
- e. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

9. Staționarea autovehicolelor:

- a. Staționarea autovehicolelor va fi asigurată în afara spațiilor publice;
- b. Parcajul obligatoriu va constitui 70% din numărul de locuințe.
- c. Pentru rețeaua de străzi importante (artere principale de trafic), se vor aplica profile transversale unitare (conform planșa Reglementări. Căi de comunicație și transport). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minim 3,0 – 4,5 m lățime, piste pentru bicicliști etc.

10. Aspectul exterior al construcțiilor:

- a. Aspectul exterior al clădirilor se va stabili conform PUZ, cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate.
- b. Materialele de finisaj de culori pastelate, deschise, apropiate de cele naturale.
- c. Se interzice folosirea culorilor stridente, saturate, închise la toate elementele construcției.
- d. 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.

11. Condiții de echipare edilitară:

Echiparea edilitară se va face conform prevederilor din PUZ cu următoarele condiții:

- a. Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- b. Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit și a unităților exterioare de climatizare în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor.

12. Spații libere și spații plantate:

Spațiile libere și cele plantate se vor amenaja conform P.U.Z cu următoarele condiții:

11.1 Terenul liber în afara circulațiilor și parcajelor va fi plantat cu **un arbore la fiecare 100 mp**;

11.2 Terenul amenajat ca spații de joacă, de odihnă și grădini de fațadă decorative va reprezenta cel

puțin **40%** din suprafața totală a terenului liber;

11.3 Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe

vor fi organizate ca spații verzi.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:

13. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI – P.O.T, reprezintă Raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului, se calculează pentru fiecare parcelă separat:

P.O.T maxim = 35%;

Pentru utilizări admise, cu excepția locuințelor

P.O.T maxim = 60%;

14. COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI – C.U.T, reprezintă raportul dintre suma suprafețelor desfășurate ale tuturor clădirilor și suprafața terenului, se calculează pentru fiecare parcelă separat:

C.U.T maxim = 1.0;

VP1 - ZONA VERDE - TERENURI CU DESTINAȚIE FORESTIERĂ, PLANTAȚII CU ROL DE STABILIZARE A VERSANȚILOR ȘI DE RECONSTRUCȚIE ECOLOGICĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Spații verzi – fâșii de protecție sanitară, zona tampon între funcțiuni ce se contrazic, scuaruri de tip liniar, grădini mici, plantații de înălțime medie și înaltă.

Zona cuprinde:

- (6) Spații cu rol de protecție față de infrastructura majoră – rețele magistrale de transport a energiei electrice, a gazului metan, căi rutiere;
- (7) Spații verzi cu rol de protecție sanitară față de gropi de gunoi active sau în conservare stații de epurare a apelor uzate etc.
- (8) Zone verzi pentru reconstrucția ecologică a unor terenuri degradate;
- (9) Spații verzi cu rol de protecție între zonele a căror funcțiuni se contrazic;
- (10) Spații verzi cu rol de protecție sanitară față de cimitire;

CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Pentru organizaarea urbanistică a acestor zone se va elabora PUD. Reabilitarea și modernizarea spațiilor date va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că aceste spații sunt o componentă a sistemului, și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. Utilizări permise

- 1.1 plantații înalte, medii și joase;
- 1.2 amenajarea peisagistică a teritoriilor;
- 1.3 mobilier urban, amenajări pentru activități în aer liber;
- 1.4 edicule, componente ale amenajării peisagere;
- 1.5 organizarea aleelor pietonale și velo.

2 Utilizări permise cu condiționări

- 2.1 Amplasarea elementelor aferente altor tipuri de infrastructuri tehnico-edilitare, cu condiția compatibilității;

1. Utilizări interzise

- 1.1 Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și 2;
- 1.2 Sunt interzise lucrări de terasamente și sistematizare verticală.

CONDIȚII DE AMPLASARE / ECHIPARE / CONFIGURARE A CLĂDIRILOR LOCATIVE

2. Caracteristicile parcelelor – suprafețe / forme / dimensiuni:

Nu e cazul.

3. Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Nu e cazul.

4. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

Nu e cazul.

5. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

Nu e cazul.

6. Circulații și accese

- 6.1 accese de serviciu, pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor pentru deservirea obiectivelor aferente infrastructuri tehnico-edilitare;
- 6.2 pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală.

7. Staționarea autovehiculelor:

Se interzice parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi (cu excepția vehiculelor utilitare care deservește activitățile de întreținere a zonelor verzi).

8. Aspectul exterior al construcțiilor:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterul zonei.

9. Condiții de echipare edilitară:

- 9.1 zonele vor fi echipate edilitar conform necesităților specifice;
- 9.2 iluminatul public va fi organizat pentru zonele care fac parte din intravilanul orașului;
- 9.3 toate rețelele de infrastructură edilitară noi vor fi montate în subteran.

10. Spații libere și spații plantate:

- 10.1 Suprafața spațiilor verzi, organizate pe solul natural vor ocupa minim 95% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde vegetație joasă, medie și înaltă.
- 10.2 Eliminarea arborilor maturi de pe amplasament este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor / amenajărilor.

11. Împrejmuiri:

- 11.1 Împrejmuirile vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii;
- 11.2 Împrejmuirile pe zonele învecinate cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20m, de regulă din zidărie de cărămidă transparentă sau tencuială.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:

12. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI:

P.O.T maxim = 5 %

13. COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T maxim = 0.1 %;