

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE IZOLATE ȘI CUPLATE,
Zona Câmpul Vulcanului, nr. FN, Oraș Râșnov, Jud. Brașov
Nr. cadastral 113747 și nr. cad. 110187**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE IZOLATE ȘI CUPLATE,

Zona Câmpul Vulcanului, nr. FN, Oraș Râșnov, Jud. Brașov

Nr. cadastral 113747 și nr. cad. 110187

CAP. I: PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI CONSIDERAT

1. ROLUL PREZENTULUI REGULAMENT

Prezentul Regulament se asociază Planului Urbanistic Zonal și are ca scop explicarea și detalierea sub formă de prescripții (permisiuni și restricții) a prevederilor urbanistice. Regulamentul face parte integrantă din Planul Urbanistic Zonal și se aprobă odată cu acesta.

Regulamentul este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului, de realizare și de utilizare a construcțiilor în perimetrul aflat sub incidența Regulamentului, în suprafață de 7013,0 mp. Totodată se vor stabili posibilitățile maxime de utilizare a terenului în vederea construirii.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare/aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stau:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor;
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.C.L nr. 3/2000, prelungită cu H.C.L. nr. 275/2018;
- Planul Urbanistic General al orașului Râșnov, Județul Brașov;
- Codul civil actualizat;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- HG 525 / 1996 privind aprobarea RLU , cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 2701/2010 privind metodologia de implicare a publicului în procesul de elaborare sau revizuire a documentațiilor de urbanism și de amenajarea teritoriului.

- Metodologia de elaborare si conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal GM- 010-2000

Regulamentul Local de Urbanism detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice orașului Râșnov și terenului ce face obiectul actualului P.U.Z.

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI

ARTICOLUL I

Terenul se află la cca. 7km față de centrul orașului Râșnov, timp parcurs 10 minute în partea de N, la est de A3 și la vest față de DN73; având o suprafață în formă regulată, cu suprafața de 7013 mp (conform măsurători pe planul topografic), Terenul se află în extravilan . Folosința actuală: arabil în extravilan cf. C.F.

Prezentul regulament se aplică teritoriului delimitat în Planul de reglementări urbanistice– care este parte integrantă a prezentului regulament – după cum urmează:

- La Nord: drum public DE43 și U.A.T. Cristian cf. ridicării topografice pe o lungime de 95,57ml;
- La Est: drum public DE79 pe o distanță de 57,03ml și pe o distanță de 29,73ml cu proprietate privată a persoanelor fizice/ juridice;
- La Sud: proprietăți private a persoanelor fizice sau juridice necadastrate pe o lungime de 114,80ml;
- La Vest: drum public DE45/2 pe o distanță de 68,49ml.

Delimitarea exactă a terenului și a segmentelor ce compun lungimile mai sus menționate se regăsește în Planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate anexat la prezenta documentație, respectiv în ridicarea topografică avizată la OCPI Râșnov.

4. CORELAREA CU ALTE REGULAMENTE

ARTICOLUL 2

La nivel local s-au făcut corelări cu:

- PUG orașul Râșnov aprobat prin H.C.L nr. 3/2000, prelungită cu H.C.L. nr. 275/2018,
- PUZ-ul aprobat în partea nordică în comuna Cristian – PUZ str. Vulcanului – str. Fierăstrăului – str. Gheorghe Doja aprobat cu H.C.L. nr. 13/2011”,
- în partea vestică cu un PUZ aprobat nr. cad. 115552”,
- ridicarea topografică a zonei aferente PUZ, avizată de OCPI Râșnov.

Prezentul PUZ, este realizat în vederea construirii unui ansamblu, cu următoarele funcțiuni: **locuințe unifamiliale cu regimul de înălțime S+P+1E/M, realizarea a unei zone pentru parcare supraterană în fiecare incintă, amenajarea incintelor cu spații verzi plantate, amenajarea a unei parcele cu spațiu verde public, alei carosabile și pietonale, bransare la utilități, organizare de șantier și amenajare accese.**

Pentru *suprafata integrală a acestui teren* nu a mai fost elaborată anterior nici o documentație de urbanism (P.U.Z. sau P.U.D.).

Aprobarea se face pe baza avizelor obținute, a studiilor și a acordurilor prevăzute de lege.

Conform H.G.R nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, se va avea în vedere:

- păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit, precum și depistarea și diminuarea surselor de poluare în scopul îmbunătățirii factorilor de mediu, conservarea, restaurarea, reabilitarea și protejarea patrimoniului construit;
- protejarea zonelor cu valoare arheologică, ambientală, peisagistică, ecologică și sanitară;
- respectarea interesului public prin rezervarea amplasamentelor pentru obiective de utilitate publică și realizarea lucrărilor cu caracter public.

5. MODUL DE OCUPARE AL TERENULUI ÎN UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ, ZONE, SUBZONE

ARTICOLUL 3

În cadrul P.U.Z.-ului aferent terenurilor nr. Cad. 113747 și a nr. cad. 110187, suprafața 7013 mp, oraș Râșnov, jud. Brașov, zona studiată se află în zona fără dotări existente, în extravilan. Astfel pe terenul studiat a fost definită următoarele Unități Teritoriale de Referință:

- **propunere U.T.R. LM pe o suprafață de 5585,90mp – 79,65% funcțiune locuire unifamilială cu regim de înălțime maxim S+ P+1E/M în regim de construire izolat sau cuplat.**
- **U.T.R. V pe o suprafață de 400,92mp – 5,72% funcțiune spațiu verde public**

Planul urbanistic zonal nu are efecte semnificative asupra mediului.

4. SITUATII IN CARE SE POT ADMITE DEROGARI DE LA REGULAMENT

ARTICOLUL 4

Derogările de la prevederile prezentului Regulament se admit in cazuri justificate datorate condițiilor dificile de fundare sau a naturii terenului, unor descoperiri arheologice sau de altă natură.

ARTICOLUL 5

Prevederile regulamentului are caracter obligatoriu la nivelul terenului studiat.

ARTICOLUL 6

Modalități de autorizare în cazul derogărilor:

- modificarea POT, a alinierii spre limitele laterale și de spate a proprietății este posibilă în baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ însoțite de ilustrare de arhitectură cu avizul Direcției de Urbanism și a Comisiei de Urbanism a Consiliului Local;
- modificări pentru una din condițiile stipulate în PUZ privind funcțiunile admise, regimul de înălțime, CUT și depășirea alinierii spre stradă a construcțiilor sunt posibile în baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ elaborate și aprobate conform legii;
- modificarea mai multor condiții de construire constituie modificare a Regulamentului și este posibilă numai în baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ elaborate și aprobate conform legii.

În cazul în care se dorește modificarea uneia din condițiile de construire: POT max, CUT max, H max, aliniere, rezolvarea circulațiilor în incintă, derogarea de la prezentul regulament se va face în condițiile elaborării și aprobării unei noi documentații de urbanism PUZ, conform legislației în vigoare.

Regimul de aliniere va respecta fronturile existente, cu excepția cazului în care se stabilește alt animent general prin P.U.Z. sau P.U.D. În cazul în care nu există un front construit bine definit, se va asigura o aliniere a clădirilor, față de limita proprietății de minimum **5,0m**.

5. PRESCRIPTII SPECIFICE LA NIVELUL UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA

U.T.R. LM – Subzona pentru locuințe cuplate sau izolate cu regim mic de înălțime cu S+P+1 / Mansardabil.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

UTR LM

În suprafață de 5585,90mp – 79,65%

Funcțiunea predominantă locuire – Locuințe cu regim de înălțime S+P+1E/M

Funcțiuni complementare: - Locuirea.

Construcții aferente lucrărilor tehnico –edilitare

Servicii compatibile funcțiunilor zonei, amenajări aferente locuințelor.

Suprafața cuprinsă în P.U.Z. este teren arabil liber de construcții și este în suprafață de 7013mp. Având în vedere terenul liber existent și situarea în municipiu în vecinie cu alte ansambluri de locuințe existente sau propuse , zona a fost abordată ca având vocație de construire a unui ansamblu de locuințe unifamiliale, platformă pentru parcare autovehiculelor în incinta fiecărui lot, spații plantate , platformă betonată pentru trierea gunoului, acces auto/pietonal.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1- UTILIZARI ADMISE

Funcțiuni admise ale zonei sunt: locuințe individuale cu maxim S+P+1E /Mansardabil

în regim de construire izolat sau cuplat.

- instituții și servicii . Activitățile permise sunt cele care nu generează emisii poluante sonore sau vizuale.

- Amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi terenuri, amenajări pietonale.

- Sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități;

- Construcții aferente echipării tehnico- edilitare, împrejurimi proprietate.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Se admite mansardarea clădirilor existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent,

Se vor asigura circulații auto și pietonale pentru recreere, în pondere de minim 20,00% din suprafața de teren.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

se interzic următoarele utilizări:

- locuințe, pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate;

- activități productive;

- instalarea de chioșcuri pe domeniul public – stradă;

- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;

- depozitare en gros;

- depozități de materiale refolosibile;

- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;

- stații provizorii de betoane;

- autobaze și stații de întreținere auto;

- spălătorii chimice;

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Organizarea parcelei a fost determinată de:

- respectarea distanțelor față de vecinătăți, a condițiilor de însorire a obiectivelor propuse.
- respectarea procentului de ocupare al terenului conform H.G. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare.
- păstrarea unui raport echilibrat între spațiul construit, zonele verzi la sol, accese, circulații carosabile și platforme/ parcaje prin folosirea judicioasă a terenului.
- Frontul la stradă de minimum 12,0m pentru clădiri izolate sau cuplate.
- Suprafața minimă a parcelei de 239,00mp pentru clădirile amplasate cuplat.
- Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate:

- Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim **5,00m** pentru a permite în incinta proprie, amenajarea unui minim loc de parcare în fața casei sau a unui garaj.
- Clădirile nu vor depăși adâncimea de 15,00m de la aliniament.

Volumele construite vor fi aliniate conform planșei de reglementări urbanistice.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile se vor retrage față de **limitele laterale** ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu cu mai puțin de **3,0m** sau se va respecta codul civil, doar pentru un parter.
- Clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcelă alăturată și se vor retrage față de cealaltă limita la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3.0** metri sau se va respecta codul civil; 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;
- Retragerea față de **limita posterioară** a parcelei va fi egală cu jumătatea din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren , dar nu mai puțin de **5,0m**.
- Este interzis crearea de calcane (fațadă plină) spre domeniul public.

În cadrul prezentului PUZ edificabilul propus poate fi amenajat și în regim izolat, dar și în regim cuplat, după preferințele viitorilor proprietari.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte (la cornișă), dar nu mai puțin de **4,0m**;

Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

În toate cazurile se va ține seama de întreținerea clădirilor, de condițiile de protecție față de incendii, a mijloacelor de salvare, precum și de normele de insorire, salubritate, alte norme tehnice specifice.

Se recomandă să nu fie dispuse la distanțe mai mici de 5,00m de fațadele locuințelor sau dotărilor publice, să nu aibă capacități care să genereze un trafic intens, să nu polueze chimic și fonic, să nu utilizeze pentru depozitare terenul vizibil din circulația publică.

În cazul construirii a unui ansamblu de locuințe rezidențiale în imediata vecinătate, se recomandă a avea programul de lucru limitat pentru a nu incomoda locuirea din jur în timpul nopții.

Anexele/ foisoarele/ garajele locuințelor se pot construi pe limita comună de proprietate, în umbra gardului, cu condiția respectării prevederilor Codului Civil.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4.00** metri lățime dintr-o circulație publică sau privată în mod direct.

Accesele trebuie îndepărtate, cât mai mult posibil, de intersecții.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

Racordarea străzilor s-a proiectat ca acces simplu – racordare cu $R = 10,0m$.

Parcarea autoturismelor se va realiza obligatoriu în incinta proprie respectându-se normele de asigurare a numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții și amenajări autorizate.

Se va ține seama de prevederile standardului pentru lucrări cu străzi nr. 10144/1-6 și a ordonanței guvernamentale 43/1997.

Au fost propuse următoarele:

1. Accesul carosabil principal se va realiza din Drumul Național 73 prin partea estică a amplasamentului, apoi prin DE79 care va asigura accesul la viitoarele parcele private.

Drumul DE 79 a fost propus pentru lățimea profilului păstrând axul existent și va avea un profil de 10,0m, carosabil de 7,00m și trotuare de 1,50m., drum ce se va amenaja de către investitorii PUZ-ului.

2. Accesul secundar se va realiza și prin U.A.T. Cristian, apoi prin DE 45/2; drumul va avea un carosabil de 7,00m cu trotuar de 1,50m spre terenul studiat și 2,00m spre terenul IE cad.115552 (conf. PUZ aprobat), drum ce se va amenaja de către investitorii PUZ-ului.
3. Un alt acces secundar în zona studiată este DE43, o arteră prevăzută de la limita U.A.T. Cristian, care va avea un profil total de 10,0m, carosabil de 7,00m și trotuare de 1,50m.
4. Se propune o circulație paralelă cu DE43 pe terenul studiat cu un profil de 8,00m, carosabil de 6,00m și trotuare de 1,00m, pentru a

putea realiza conexiuni atât la nivel auto, cât și pietonal, drum ce se va amenaja de către investitorii PUZ-ului.

Suprafața de teren de 1427,10mp va fi cedată schimbului pentru cauză de utilitate publică pentru organizarea tramei stradale.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcarea autovehiculelor se va realiza obligatoriu în incintă, la nivelul solului, amenajate în fața clădirilor propuse sau în subsolul clădirilor propuse, respectându-se legislația în vigoare. Fiecare unitate, de garare va avea prevăzut în interiorul parcelei spațiu de circulație, încărcare și întoarcere a mașinii în domeniul public.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși **7,0m** la cornișă, corespunzător pentru **S+P+1E/M**, iar H maxim coama va fi +10,0m.

Se admite mansardarea clădirilor existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria ultimului nivel.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

- Garajele și anexele vizibile din circulația publică se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice azbocimentul și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate clădirile vor fi racordate la rețeaua de electricitate.

Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare; în cazul alimentării cu apă în sistem local se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Se va asigura posibilitatea racordării la rețeaua de gaze (dacă va fi cazul), la sistemele de telecomunicații.

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie astfel făcută încât să evită producerea gheții pe trotuare.

Toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă și canalizare și se va asigura

preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare, în sistemul local.

Realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.

Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

ARTICOLUL 13 - SPATII PLANTATE

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu arbori în procent de minim 20% din suprafața parcelei.

Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori, arbusti, etc formând zona vegetal decorativă în interiorul incintei.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Pentru funcțiunea propusă spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.

Împrejmuirea spre stradă a terenului va ține seama de aliniamentele stabilite prin documentațiile de urbanism aprobate anterior, nu va depăși 2,0m înălțime și va fi transparentă, cu un soclu opac de maxim 0,60m, dublată cu gard viu. Gardurile spre limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor putea fi opace, cu înălțimi de maxim 2,50m.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Conform propunere P.U.Z. prezent:

- POT maxim propus = 40,00%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Conform propunere P.U.Z. prezent:

- CUT maxim propus = 1,0 (ADC / mp.teren)

U.T.R. V – Subzona spațiilor verzi

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

U.T.R. V

În suprafață de 400.92mp – 5,72%

Funcțiunea predominantă spațiu verde amenajat public

Funcțiuni complementare: - spațiu verde.

Construcții aferente lucrărilor tehnico –edilitare

Servicii compatibile funcțiilor zonei, amenajări aferente spațiilor verzi.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1- UTILIZARI ADMISE

sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând in :

- spatii plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și oglinzilor de apă;
- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), alimentație publică și comerț;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

orice intervenție necesita documentații specifice aprobate de organele competente in conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 si cu normele de protecție stabilite pe plan local.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.

- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate.
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Conform P.U.Z.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Conform P.U.Z.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform P.U.Z.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Conform P.U.Z.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Conform P.U.Z.

- se va asigura accesul din circulațiile publice a aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși **5,0m** la cornișă, corespunzător pentru **parter**, cu excepția instalațiilor.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Conform P.U.Z.
- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Conform P.U.Z.

- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

ARTICOLUL 13 - SPATII PLANTATE

plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;

- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- se recomandă un parapet de 0,60cm înălțime, fie prin borduri, fie prin gard pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuar.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Conform propunere P.U.Z. prezent:

- POT maxim propus = 15,00%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Conform propunere P.U.Z. prezent:

- CUT maxim propus = 0,2 (ADC / mp.teren)

Mobilarea urbanistică, volumetria și arhitectura se vor stabili la fazele de proiectare ulterioare: S.F., D.T.A.C., P.Th. și D.D.E.

Intocmit

Urb. D. Glinischi

