

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

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, intarind si detaliind reglementarile din PUZ.

Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intreg teritoriu ce face obiectul PUZ.

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau:

-RGU, aprobat prin HGR 525/1996 si ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT 21/N/2000

-Reglementarile cuprinse in PUG si in prescriptiile regulamentului local de urbanism aferente PUG, pentru zona ce face obiectul PUZ.

PUZ – ul si RLU aferent PUZ constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritorial administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directe în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă și strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

1. Dispozitii generale

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

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

- Prescriptiile cuprinse in R.L.U. sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul PUZ-ului.

- Odata aprobat, impreuna cu PUZ-ul , RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

Regulamentul local aferent “PUZ – construire ansamblu mixt: locuinte individuale si locuinte colective, institutii si servicii, comert, alimentatie publica si spatii de agrement, amenajari exterioare, circulatii, S(D)+P+4E+ER(M), Bistrita, strada Subcetate, nr. 38 , jud. Bistrita-Nasaud, este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare specifica, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor, explicitind si detaliind prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G. – ului.

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

1.2. Baza Legală : Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr.525/1996, Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 si Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

1.3. Domeniul de aplicare

- In proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor propuse prin PUZ.

Prevederile REGULAMENTULUI, aferent PUZ – construire ansamblu mixt: locuinte individuale si locuinte colective, institutii si servicii, comert, alimentatie publica si spatii de agrement, amenajari exterioare, circulatii, S(D)+P+4E+ER(M), Bistrita, strada Subcetate, nr. 38 , jud. Bistrita-Nasaud, se aplica ca prescriptii generale si prescriptii speciale, pe teritoriul studiat si se refera la urmatoarele categorii principale de construire :

-stabilirea regulilor privind modul de ocupare a terenurilor

-stabilirea functiunilor propuse in raport cu zona studiata (zonificarea functionala)

-stabilirea retelelor edilitare in raport cu constructiile propuse;

- conservarea si protejarea mediului ambiant prin reglementari privind amplasarea spatiilor verzi.
- stabilirea suprafetelor de teren care intra in domeniul public

2. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

2.1 Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit :

- Reducerea etapizată și progresivă a emisiilor în corelație cu progresele științifice și tehnice în domeniu și în funcție de disponibilitățile financiare pe baza studiilor cost-eficientă;
- Elaborarea și aplicarea unui sistem legislativ și reglementări pentru protecția aerului și solului la nivel local;
- Interzicerea cu desăvîrsire a depozitarii material și deșeurilor pe drumurile de acces sau alte zone limitrofe, toate acestea se vor depozita numai în incintele beneficiarilor în locuri și condiții adecvate;
- Obligativitatea beneficiarului de a realiza perdelele de protecție – spații verzi, conform prevederilor din PUZ-ul de față.

2.1.1. Terenuri livezi și fanate din intravilan

Zona studiată are categoria de folosință livezi situate în intravilan.

- Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea condițiilor impuse de lege.
- De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

2.1.2. Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate

- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare, goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, palet cromatic, etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă.
- Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (a vegetației mature și sătoase) și a echilibrului ecologic.
- În zona nu există elemente cu valoare peisagistică sau zone naturale protejate.

2.1.3. Zonele construite protejate

- În zona studiată nu există clădiri monument istoric sau cu valoare de patrimoniu.

2.2 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

2.2.1. Siguranța în construcții

- Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertiză tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.

- Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

2.2.2. Expunerea la riscuri naturale

- Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

2.2.3. Expunerea la riscuri tehnologice

- Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

2.2.4. Asigurarea echipării edilitare

- Autorizarea executării construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la

rețelele de apă, canalizare și energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat.

▪ Terenul studiat are în apropiere rețele apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale.

2.2.5. Asigurarea compatibilității funcțiilor

▪ Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

▪ Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei de față sunt prevăzute în cap.4 a prezentului Regulament.

2.2.6. Procentul de ocupare a terenului, Coeficientul de utilizare al terenului

▪ În cazul prezentului regulament, POT și CUT se stabilesc astfel:

M1.1 – S = 39553 mp.

POT propus = 50 %

CUT propus = 2.8

L3.1 - S = 14280 mp.

POT propus = 40 %

CUT propus = 2.24

L2.1 - S = 5280 mp.

POT propus = 35 %

CUT propus = 0.91

V1 – S = 987 mp.

POT propus = 5 %

CUT propus = 0.2

▪ În situația în care se amenajează parcuri la subsolul imobilului, acesta poate ocupa 90% din suprafața parcelei.

2.2.7. Lucrări de utilitate publică

▪ Sunt prevăzute suprafețe de teren în prezentul **Plan Urbanistic Zonal** pentru realizarea de lucrări de utilitate publică – pentru realizarea de drumuri destinate circulației publice. Este interzisă autorizarea de construcții pe suprafețe de teren rezervate pentru lucrări de utilitate publică

3 Zonificarea funcțională

Se propun mai multe zone funcționale:

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

L3.1 - subzona de locuire colectivă cu regim de construire discontinuu și înălțime maximă de S(D) +P+4E+ER(M).;

L2.1 - subzona de locuire individuală cu regim de construire discontinuu cu înălțime maximă de S(D) +P+1E+ER(M), în afara zonei protejate și

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

4 Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

Funcțiunea dominantă: - locuire colectivă, locuire individuală

Funcțiuni complementare admise: -spații comerciale, birouri, spații servicii

4.1 Utilizare funcțională

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

Utilizări permise:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **250 mp/ADC**

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;

- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;

- servicii sociale, colective și personale;

- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol ;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- locuințe cu partiu obișnuit, locuințe colective;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.
- amenajări peisagere, spații de belvedere, mobilier urban specific;

Utilizari permise cu conditii

- Clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale :
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă, și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate.

Utilizari interzise

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele **22.00**;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame care depășesc 2 mp/ ADC;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

L3.1 - subzona de locuire colectivă cu regim de construire discontinuu și înălțime maximă de S(D) +P+4E+ER(M).;

Utilizari permise:

- locuințe colective și cu maxim D(S)+P+4E+ER(M) niveluri în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale – comerț, birouri, servicii publice;
- scuaruri și grădini publice;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- 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.
- micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste

obiective vor fi deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;

- platforme de depozitare selectriva a gunoiului menajer, conform legislatiei in vigoare din domeniu.

Utilizari permise cu conditii

- se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca **250 mp ADC**, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22,00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie;

Utilizari interzise

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de **250 mp/ADC**, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, produc poluare;

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deeurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22.00;

- realizarea unor false mansarde;

- constructii provizorii;

- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor principale, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;

- depozitare en-gros;

- depozitari de materiale refolosibile;

- platforme de precolectare a deeurilor urbane;

- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;

- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;

- statii de betoane;

- statii de bentina – PECO;

- autobaze;

- statii de intretinere auto cu capacitatea peste 3 masini;

- spalatorii chimice;

- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice ;

- rulote izolate.

L2.1- subzona de locuire individuala cu regim de construire discontinuu cu inaltime maxima de S(D)+P+1E+ER(M), in afara zonei protejate

Utilizari permise:

-locuinte colective si cu maxim S(D)+P+1E+ER(M) niveluri in regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);

- echipamente publice specifice zonei rezidentiale – comerț, birouri, servicii publice;

- scuaruri si gradini publice;

- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;

- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmuri.

- micro-obiective tehnico-edilitare de productie a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de incalzire geotermală, pompe de caldura de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor fi deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;

- platforme de depozitare selectriva a gunoiului menajer, conform legislatiei in vigoare din domeniu.

Utilizari permise cu conditii

- se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca **250 mp ADC**, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22,00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie;

Utilizari interzise

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de **250 mp/ADC**, genereaza un

- trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
 - realizarea unor false mansarde;
 - construcții provizorii;
 - dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor principale, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
 - depozitare en-gros;
 - depozități de materiale re folosibile;
 - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
 - stații de betoane;
 - stații de bentină – PECO;
 - autobaze;
 - stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
 - spălătorii chimice;
 - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
 - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice ;
 - rulote izolate.

VI- subzona spațiilor verzi amenajate, scuarurilor publice, parcuri, păduri parc cu acces nelimitat
Utilizari permise:

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- drumuri de halaj din care se asigură - prin dimensionare corespunzătoare - accesul direct din drumuri publice la lac pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de pompieri de tonaj ridicat;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje complementare funcțiilor specifice zonei;
- amenajări acoperite și descoperite și construcții pentru practicarea activităților sportive, anexe complementare funcțiunii dominante;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate;
- sunt admise parcurile de distracție, aqua parcuri, baze de agrement;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;

Utilizari permise cu conditii

- se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;

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 conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente

- trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor;
 - se interzice diminuarea suprafețelor împădurite, realizarea caselor de vacanță, a locuințelor permanente sau a oricăror construcții care nu servesc funcțiunii de pădure de agrement;
 - se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

2.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

2.3.1. Caracteristici ale parcelelor

M1.1 - Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi construită este de 1000 mp

L3.1 - Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi construită este de 500 mp

L2.1 - Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi construită este de 250 mp

2.3.2. Amplasarea constructiilor fata de aliniament si drumurile publice

M1.1 - Se propune aliniamentul la 12 m. fata de axul strazilor propuse .

L3.1 - Se propune un aliniament de 12 m. , respectiv 9 m., fata de axul strazilor propuse, conform pieselor desenate.

L2.1 - Se propune aliniamentul la 9 m. fata de axul strazilor propuse

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

M1.1 -Cladirile se vor retrage cu minim jumătate din înaltime fata de limitele laterale si limita posterioara.

L3.1 - Cladirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de **3.0** metri obligatoriu pe una din laturi, pentru accesul pompierilor;

- 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** metri.

L2.1 - Cladirile se vor retrage cu minim jumătate din înaltime fata de o limita laterala , dar nu mai puțin de 3m , iar fata de cealalta limita (inspre o alta parcela construita) se va respecta codul civil; limita posterioara va fi de 5 m.

2.3.4. Amplasarea constructiilor unele fata de altele, pe aceeași parcela

M1.1 - distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de **6.0** metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile; Se pot realiza legături functionale între cladirile cu aceeași funcțiune sau cu funcțiune complementara.

L3.1 ; L2.1 - distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 5,0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

2.4. Conditii de acces si drumuri (accese carosabile)

M1.1 ; L3.1; L2.1 - parcela este construită numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4.00** metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura la fiecare **30,00** metri de front câte un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;

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

- nu sunt admise soluții de circulație de tip fundatură dacă fundătura nu are prevăzută un spațiu de întoarcere conform normativelor în vigoare sau dacă fundătura este mai mare de 150 m;

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

- în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

- numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.

- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile pentru locatari;

- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

- accese la parcaje și garaje.

Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;

- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 5,00 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralargiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;

- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundaturi):

- cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;

- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Circulația carosabilă se face de pe strada Subcetate, strada Drumul Dumitrei Vechi și strada Matei Corvin străzi existente în apropierea terenului reglementat. Accesul de pe aceste drumuri se vor realiza de minim 6 metri carosabil.

2.5. Procentul de ocupare a terenurilor

M1.1 – S = 39553 mp.

POT propus = 50 %

L3.1 - S = 14280 mp.

POT propus = 40 %

L2.1 - S = 5280 mp.

POT propus = 35 %

2.6. Coeficientul de utilizare a terenurilor

M1.1 – S = 39553 mp.

CUT propus = 2.8

L3.1 - S = 14280 mp.

CUT propus = 2.24

L2.1 - S = 5280 mp.

CUT propus = 0.91

2.7. Înălțimea construcțiilor

M1.1 - înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente;

- înălțimea clădirilor propuse nu va depăși înălțimea de 15 metri;

- regim de înălțime : D(S)+P+4E+ER(M)

- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice;

L3.1 - înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente;

- înălțimea clădirilor propuse nu va depăși înălțimea de 15 metri;

- regim de înălțime : D(S)+P+4E+ER(M)

- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice;

L2.1 - înălțimea clădirilor propuse nu va depăși înălțimea de 6 metri;

- regim de înălțime : D(S)+P+1E+ER(M)

- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice;

V1 – P+1E

2.8.Aspectul exterior al construcțiilor

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

2.9.Conditii de echipare edilitara

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

-retea apa: pe strada Subcetate exista posibilitate de acces la retea (PEHD Dn=110 mm.)

-retea canalizare:pe strada Subcetate exista posibilitate de acces la retea (PVC Dn=250 mm.)

-retea energie electrica: pe strada Subcetate exista posibilitate de acces la retea.

-retea gaze naturale: pe strada Subcetate exista posibilitate de acces la retea (PE 90 mm).

Toate cheltuielile generate de racordarea si bransarea la utilitati vor fi suportate de catre beneficiar.

2.10. Spatii verzi si plantate

- spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp; se vor avea în vedere arbori de aliniament decorativi de talie mica si medie(de ex. artar , platan, otetar, tuia, tisa, buxus)
- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- se va asigura un procent de spații verzi de minim 30% pe parcelă;

2.11. Imprejmuiri

- gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de 1,70 metri, vor avea un soclu opac de maxim 0,60 metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri;
- marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, gard viu etc.;
- pentru zona V1 nu se prevad imprejmuiri.

Intocmit
arh. Suciu Adrian Cornel
arh. Michiu Mariana