REGULAMENT AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL
ZONA DE URBANIZARE PENTRU UTR-UM3 CU FUNCŢIUNE ANSAMBLU MIXT

Strada Soporului, F.N., mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Conform PUG Cluj-Napoca, zona studiată face parte din Unitatea Teritoriala de Referinţă: **U.T.R. UM3 - Zonă de urbanizare, zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic.** Documentaţia actuala propune diversificarea in interiorul **Zonei de urbanizare, ansamblu cu functiuni mixte** din **UM3** în **M3*,Ve, S_Is, S_Va.** Regulamentul Unităţilor Teritoriale de Referinţă definite în limitele studiate se va modifica prin P.U.Z.

U.T.R. – uri cuprinse în documentația P.U.Z.:

M3* : ZONA DE URBANIZARE – ANSAMBLU CU FUNCȚIUNE MIXTĂ

Ve : ZONA VERDE DE PROTECŢIE A APELOR SAU CU ROL DE CULOAR ECOLOGIC

S_is : SUBZONA DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE ȘI DE INTERES PUBLIC CONSTITUITE ÎN CLĂDIRI DEDICATE SITUATE ÎN ZONE DE URBANIZARE

S_Va : SUBZONĂ VERDE: SCUAR, GRĂDINĂ, PARC PUBLIC.

DISPOZIŢII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unităţii teritorial administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localităţii, în acord cu potenţialul localităţii şi în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod raţional, echilibrat şi în acord cu funcţiunile urbanistice adecvate.

Autorităţile publice locale au datoria de a aplica sistematic şi permanent dispoziţiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calităţii cadrului construit, amenajat şi plantat, pentru îmbunătăţţirea condiţiilor de viaţă şi dezvoltarea echilibrată a localităţii şi pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunităţii locale.

2. Baza legală a elaborării

In conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul cu modificările şi completările ulterioare, în vederea reglementării regimului de construire, funcţionarea zonei, înălţimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor faţă de aliniament şi distanţele faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor şi materialele admise, este necesară elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal şi regulament urbanistic avizat şi aprobat conform legii.

Se vor respecta prevederile HG. Nr. 525/1996 republicată, Legea nr. 350/2001 modificată, Ordonanţa nr. 64/2010, Codul civil precum şi toate legile, normativele şi hotărârile Consiliului local care reglementează amenajarea teritoriului şi construirea în zonă.

Prezentul regulament respectă prevederile cuprinse în “Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul-cadru al Planului Urbanistic Zona GM-010-2000”, aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000/MLPAT. Documentaţia va fi întocmită, semnată şi ştampilată de specialişti atestaţi de către Registrul Urbaniştilor din România (R.U.R.).

3. Domeniul de aplicare

Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile prin raportare la întreg teritoriul unităţii teritorial administrative, în întregul său ori în parte, până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condiţiilor şi limitelor de recunoaştere a dreptului de construire.

La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere şi vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerinţelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi. La emiterea autorizaţiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securităţii şi sănătăţii oamenilor, pentru asigurarea respectării cerinţelor de protecţie a mediului, de protecţie faţă de riscurile naturale de inundaţii ori alunecări de terenuri, pentru protejarea şi conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

Prezentul Regulament Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic General, conţine norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire. Autorizaţiile de construire se vor emite cu observarea şi respectarea prevederilor prezentului regulament precum şi, atunci când acesta a fost aprobat, a Planului Urbanistic Zonal şi Regulamentului aferent sau a Planului Urbanistic de Detaliu.

UTR M3*

ZONA DE URBANIZARE – ANSAMBLU CU FUNCȚIUNE MIXTĂ

SECŢIUNEA I. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual al zonei este validat de prezența terenurilor cu destinaţie agricolă – păşuni, fânaţe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca.

Caracterul propus constă în dezvoltarea în directia zonei cu funcţiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul principalelor artere de circulaţie ale municipiului Cluj-Napoca.

SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituţile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricţii, aşa cum sunt ele evidenţiate în PUG, respectiv:

1. Realizarea străzii pe malul sudic al pârâului Becaș având profil tip IIIB -18m
2. Lărgirea străzii Soporului și aplicarea unui profil tip II C - 30m

Servituţi de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituţile aşa cum sunt ele marcate în PUG.

In cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locaţii concrete şi servituţile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spaţiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piaţete, instituţii publice de învăţământ, sănătate, locinţe sociale etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Procesul de structurare şi amenajare a spaţiului public se va desfăşura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza construcţia imaginii urbane în concordanţă cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale şi a spaţiilor destinate acestora, a modalităţilor de deplasare velo, reglementarea circulaţiei autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetaţiei. Acestea vor fi avizate de CTATU.

Pentru reţeaua de străzi propusă prin PUZ, se vor aplica profile transversale unitare conform Anexei 6 la RLU, respectiv profil de tip III G -15m.

Spaţiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

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

Utilităţile se vor introduce în totalitate în subteran.

SECŢIUNEA II. UTILIZARE FUNCTIONALĂ

ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcţională mixtă incluzând locuire colectivă, activităţi administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terţiare), alimentație publică,culturale, servicii cu acces public, de învăţământ, de sănătate, de turism, sportive etc.

Spre spaţiile publice, spaţiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezenţa locuirii nu este obligatorie. La imobilele noi, parterele spre spaţiile publice vor avea de regulă funcţiuni de interes pentru public.

ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia amplasării acestora în subteran sau în afara spaţiului public. Instalaţii exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiţia ca în

funcţionare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor. Garaje publice sau private sub şi supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiţii:
(a) să nu ocupe frontul spre spaţiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcţiuni)
(b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulaţie redusă / secundare şi să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul

Activităţi de tip terţiar ale locatarilor desfăşurate în interiorul locuinţelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcţională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform *Anexei 1* la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanţi, cu următoarele condiţii:
(a) să se desfăşoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcţiunea de locuire;
(b) suprafaţa utilă ocupată de acestea să nu depăşească 50 mp;
(c) să implice maximum 5 persoane;
(d) să aibă acces public limitat (ocazional);
(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
(f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul locuinţei.

ART. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Activităţi / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, depozitare en gros, depozitare de materiale refolosibile, comerţ en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc, comerţ şi alimentaţie publică practicate prin vitrine / ferestre, garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor, ansambluri monofuncţionale rezidenţiale, locuire de tip individual, constructii provizorii de orice natură, instalaţii / utilaje exterioare, montate pe faţada dinspre spaţiul public a imobilelor. Se interzice de asemenea publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - faţade, calcane, acoperişuri, terase - sau pe împrejmuiri.

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 şi punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele aferente.

SECŢIUNEA III: CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

ART. 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care vor îndeplini cumulativ următoarele condiţii:
(a) să aibă front la stradă
(b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 30 m
(c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
(d) suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 1000 mp

ART. 5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în retragere faţă de aliniament, în front discontinu (deschis).
Față de arterele principale(str. Soporului, str.„B”) : **retragerea de la aliniament va fi de minimum 6 m**.
Față de străzi de interes local propuse prin PUZ (str. „C”) : **retragerea de la aliniament va fi de minimum 5 m**.

ART. 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
Retragerea față de alte parcele construibile (UTR M3*, S_Is): clădirile se vor retrage cu **minim 10m** faţă de limita de proprietate.
Retragerea față UTR-uri neconstruibile (UTR Ve sau UTR S_Va la est): clădirile se vor retrage cu **minim 3,00m** faţă de limita de proprietate.

ART. 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Clădirile se pot alipi una față de cealaltă, în cadrul unei parcele.

Pentru corpuri independente, necuplate, distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu: jumătate din înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 20 m;

ART. 8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Se vor prevedea accese pietonale şi carosabile de acces la garaje, conform normelor, realizate din străzi existente, respectiv străzile nou instituite prin PUZ (strada C).

Orice acces la drumurile publice se va face conform Avizului şi Autorizaţiei Speciale de Construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările curţilor cu rol pietonal şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea suportului și învelitorilor permeabile.

ART. 9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 aferentă PUG. Atunci când se prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcţiuni în parte.

Staţionarea autovehiculelor se va realiza în proporţie minimă de 75% în spaţii specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor.

Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanţă minimă de 5 m faţă de ferestrele camerelor de locuit.

Alternativ, se poate asigura staţionarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanţă de maximum 150 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosinţă.

Pe străzile nou create se vor organiza suplimentar parcaje publice amplasate în lungul străzilor, pentru spațiile cu acces public, vizitatori sau staţionare pe termen scurt. Pentru locatarii imobilelor de locuințe colective, parcajele se vor organiza exclusiv în subsolurile imobilelor.

ART. 10 ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Clădirile se vor înscrie într-o înălţime maximă la cornişă de 25 m, măsurată de la nivelul trotuarului. In plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

UTR M3*

- pentru clădirile comune înălţimea maximă la cornişă nu va depăşi 25 m, iar înălţimea totală (maximă) nu va depăşi **29 m**, respectiv un regim de înălţime de **(1-3S)+P+6+ER**. Ultimul nivel va avea o retragere faţă de planul faţadei de minimum 1,80 m. Se admit nivele parţiale (supante, mezanine) cu condiţia încadrării în înălţimea la atic reglementată;
- pentru clădirile identificate în PUZ ca accente volumetrice, înălţimea maximă nu va depăşi **35 m**, respectiv un regim de înălţime de **(1-2S)+P+9E**. Se admit nivele parţiale (supante, mezanine) cu condiţia încadrării în înălţimea la atic reglementată.

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban. Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului (imobile cu funcţiune mixă, implicând uneori locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcţiei urbane de tip deschis. Faţadele spre spaţiile publice vor fi plane şi se vor situa în aliniere. Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperişuri terasă sau cu pante mai mici de 10%). Raportul plin-gol va fi în concordanţă cu caracterul arhitectural impus de profilul funcţional. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcţiei.

ART. 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Zona este echipată edilitar complet prin aplicarea procedurii de urbanizare. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităţilor necesare la reţelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de un spaţiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spaţiul public.

ART. 13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢI PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi vor ocupa minimum 30% suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă).

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcţiilor.

ART. 14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirea proprietății nu este obligatorie.

În cazul în care se optează pentru împrejmuiri, cele orientate spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o zonă superioară transparentă, realizată din grilaj metalic sau dintr-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei.

Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălţime şi vor fi de tip transparent sau opac. Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spaţiul public.

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

SECŢIUNEA IV: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT CALCULAT PER ANSAMBLU: UTR M3*
POT maxim = 50%.
Pentru nivelele cu destinaţie de locuire AC maximă = 40% x St (suprafaţa terenului)
*Calculul P.O.T. se va raporta la suprafața inițială a terenului.

POT CALCULAT PER PARCELE REZULTATE:
PARCELA 1 : POT maxim = 50%
POT maxim nivele locuire = 40%
PARCELA 2 : POT maxim = 50%
POT maxim nivele locuire = 40%
PARCELA 3 : a se vedea sectiunea aferenta UTR S_Is
PARCELE 4-8 : POT maxim = 0%

ART. 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT CALCULAT PER ANSAMBLU: UTR M3*
CUT maxim = **2,40**
*Calculul C.U.T. se va raporta la suprafața inițială a terenului.

CUT CALCULAT PER PARCELE REZULTATE:
PARCELA 1 : CUT maxim = 3,32 raportat la suprafața aferentă UTR M3*
PARCELA 2 : CUT maxim = 3,42 raportat la suprafața aferentă UTR M3*
PARCELA 3 : a se vedea sectiunea aferenta UTR S_Is
PARCELE 4-8 : CUT maxim = 0

S_Is

S_Is – Subzona de instituţii şi servicii publice şi de interes public constituite în clădiri dedicate situate în zone de urbanizare

SECŢIUNEA I. CARACTERUL ZONEI

Caracterul actual: terenuri cu destinaţie agricolă – păşuni, fânaţe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului.

Caracterul propus: terenuri dedicate instituţiilor publice sau de interes public, rezervate prin PUZ elaborat în cadrul procedurii de urbanizare a unor zone cu alt caracter. Se remarcă prin prezenţa semnificativă în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare a terenului şi a caracterului arhitectural.

SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituţile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricţii, aşa cum sunt ele evidenţiate în PUG, respectiv:

1. Realizarea străzii pe malul sudic al pârâului Becaș având profil tip IIIB -18m
2. Lărgirea străzii Soporului și aplicarea unui profil tip II C - 30m

Servituţi de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituţile aşa cum sunt ele marcate în PUG.

In cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locaţii concrete şi servituţile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spaţiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piaţete, instituţii publice de învăţământ, sănătate, locinţe sociale etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Sistemul de spaţii publice - trama stradală, aleile pietonale, pieţetele, spaţiile verzi etc - va fi complet reglementat prin şi PUZ şi în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a procedurii de urbanizare. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU.

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

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantaţii de arbori în aliniament, locuri de staţionare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lăţime, trasee pentru biciclişti comune cu cele pentru vehicule cu excepţia străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.

Cablurile electrice şi de comunicaţii se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte reţele edilitare. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din întregul ansamblu.

SECŢIUNEA II. UTILIZARE FUNCTIONALĂ

ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE

Instituţii şi servicii publice sau de interes public – funcţiuni administrative, funcţiuni de cultură, funcţiuni de învăţământ şi cercetare, funcţiuni de sănătate şi asistenţă socială, funcţiuni de cult.

ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONĂRI

Locuinţe de serviciu permanente sau temporare, în condiţiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiţia ca acestea să fie destinate exclusiv angajaţilor, acordate în condiţiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

Garaje / parcaje pentru personal şi vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părţi / corpuri de clădiri, cu condiţia ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulaţie redusă şi să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

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

ART. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spaţiul public.

Constructii provizorii de orice natură.

Instalaţii / utilaje exterioare, montate pe faţadele imobilelor.

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - faţade, calcane, acoperişuri, terase sau pe împrejmuiri.

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

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECŢIUNEA III: CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

ART. 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care vor îndeplini cumulativ următoarele condiţii:

(a) să aibă front la stradă

(b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 20 m

(c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă

(d) suprafaţa să fie mai mare sau egală cu 1500 mp

ART. 5. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în retragere faţă de aliniament, în front discontinu (deschis). Retragerea de la aliniament va fi de minimum 6 m.

ART. 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu faţă de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu o distanţă mai mare sau egală cu jumătate din înălţimea acestora, măsurată la cornişa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin de 3,0 m. Este admisă retragerea în trepte, cu condiţia asigurării la fiecare cornişă sau atic intermediar a regulii de retragere menţionate mai sus.

ART. 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 3 m.

ART. 8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Se vor prevedea accese pietonale şi carosabile de acces la garaje, conform normelor, realizate din străzi publice sau private, platforme carosabile, instituite prin PUZ.

Pentru amenajările curţilor cu rol pietonal şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea suportului și învelitorilor permeabile.

ART. 9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcţiuni în parte.

Staţionarea autovehiculelor se va realiza numai în interiorul parcelelor, în garaje colective subterane / supraterane sau în parcaje amenajate la sol.

ART. 10 ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Clădirile se vor înscrie într-o înălţime maximă la cornişă de 10 m, măsurată de la nivelul trotuarului, respectiv un regim de înălțime maxim de S(D)+P+1E. Înălțimea maximă nu va depăși 12m.

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) aşa cum a fost el descris în preambul şi peisajului urban.

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

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

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

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

ART. 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Zona e echipată edilitar complet prin aplicarea procedurii de urbanizare.Toate clădirile se vor racorda la reţelele edilitare publice.Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în clădiri.Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de un spaţiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spaţiul public.

ART. 13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢI PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiţionale (în general daleje de piatră de tip permeabil).

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcţiilor.

ART. 14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirea proprietății nu este obligatorie. Excepție fac imobilele dedicate învățământului, sau unde se impune împrejmuirea obligatorie.

Imprejmuirile orientate spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea maximă de 80 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei.

Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălţime şi vor fi de tip opac. Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

SECŢIUNEA IV: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
POT Maxim = 25%

ART. 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
CUT Maxim = 0,75

UTR Ve

Ve: ZONA VERDE DE PROTECŢIE A APELOR SAU CU ROL DE CULOAR ECOLOGIC

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde fâşiile de protecţie a cursurilor de apă secundare – pâraielor - canalelor.

Culoarele aferente cursurilor de apă oferă oportunitatea dezvoltării unei reţele de spaţii verzi ce pot include trasee pietonale şi deci crearea unor legături avantajoase în structura urbană.

A. CONDIŢIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinaţiei acestei categorii de spaţii. Această reglementare are caracter definitiv.

Cursurile de apă secundare – pâraiele - de pe versanţi şi fâşiile de protecţie aferente vor face obiectul unui program de amenajare complexă, ce va urmări conservarea sau redobândirea caracterului cvasinatural al acestora. Programul va viza amenajarea hidrotehnică, înfiinţarea infrastructurii pentru traficul lent pe anumite porţiuni şi organizarea spaţiilor verzi, într-un concept peisagistic coerent.

Autorizarea lucrărilor de reabilitare se va face pe baza prezentului Regulament, de la care nu sunt acceptate derogări. Intervenţiile vor urmări, pe lângă aspectele tehnice, asigurarea coerenţei imaginii urbane, reabilitarea amenajărilor, a plantaţiilor, ameliorarea peisajului şi a mediului.

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

Se vor aplica în mod obligatoriu servituţile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricţii, aşa cum sunt ele evidenţiate în PUG, respectiv:

Realizarea străzii pe malul sudic al pârâului Becaș având profil tip IIIB -18m

Lărgirea străzii Soporului și aplicarea unui profil tip II C - 30m

Servituţi de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituţile aşa cum sunt ele marcate în PUG. In cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locaţii concrete şi servituţile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spaţiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piaţete, instituţii publice de învăţământ, sănătate, locinţe sociale etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

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

Majoritatea spaţiilor din această categorie sunt parte a sistemului de spaţii publice. Organizarea, reabilitarea sau modernizarea acestora va fi abordată de o manieră integrată şi se va desfăşura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea funcţionalităţii şi imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale / velo şi a infrastructurii specifice, reglementarea circulaţiei autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetaţiei. Acestea vor fi avizate de CTATU. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice ale oraşului.

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităţilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcţiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.

ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE

(a) plantaţii înalte, medii şi joase

(b) sistem de alei şi platforme pentru circulaţii pietonale şi velo

(c) mobilier urban, amenajări pentru jocacă, odihnă, sport si alte activităţi în aer liber compatibile

(d) edicule, componente ale amenajării peisagere (e) lucrări şi amenajări hidrotehnice

ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

ART. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

In zonele de urbanizare, prin aplicarea procedurii reglementate, în cadrul planurilor directoare (masterplan) şi a PUZ de urbanizare, se va asigura constituirea ca spaţii publice de tip Ve a culoarelor de protecţie a cursurilor de apă aşa cum sunt ele evidenţiate în plaşa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităti Teritoriale de Referintă", ca şi dezvoltarea în imediata vecinătate a acestora a unora de tip UVa sau UVs.

ART. 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Nu e cazul.

ART. 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu e cazul.

ART. 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Nu e cazul.

ART. 8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Sunt admise modificări ale organizării spaţiale în scopul integrării acesteia în sistemul general urban al traseelor pietonale şi velo. Pentru aleile pietonale şi velo din interiorul spaţiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminţi asfaltice, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

ART. 9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

ART. 10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

ART. 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu e cazul

ART. 12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Zona e echipată edilitar complet. Se va da o atenţie deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din reţeaua publică. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

ART. 13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

Se conservă, de regulă, actuala structură a spaţiilor verzi, a sistemului de alei şi platforme. Intervenţii vizând regularizări de albii, amenajări hidrotehnice, praguri de fund, bazine de retenţie, se vor realiza în baza unor studii de fundamentare hidrologice, dendrologice, peisagere etc.

Se va urmări în mod obligatoriu conservarea / redarea caracterului cvasinatural al zonei. Se interzice placarea albiilor / malurilor cu plăci de beton sau betonarea acestora.

In zonele de restructurare / urbanizare, fâşiile de protecţie vor fi organizate ca spaţii verzi publice cuprinzând vegetaţie joasă, medie şi înaltă, urmărindu-se fixarea terenului, protejarea acestuia faţă de fenomene de eroziune.

Se vor putea organiza trasee pietonale şi velo, locuri de odihnă etc.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcţiilor.

ART. 14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejmuirile spre spaţiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii. Imprejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăţi private vor fi de tip transparent, cu înălţimea maximă de 2,20 m.

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 0%

ART. 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0

UTR S_UVa

S_UVa: SUBZONĂ VERDE: SCUAR, GRĂDINĂ, PARC PUBLIC.

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi: scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

A. CONDIŢIONĂRI PRIMARE

Este interzisă schimbarea destinaţiei acestei categorii de spaţii. Această reglementare are caracter definitiv.

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

Se vor aplica în mod obligatoriu servituţile generate de obiectivele de utilitate publică precum şi celelalte restricţii, aşa cum sunt ele evidenţiate în PUG, respectiv:

Realizarea străzii pe malul sudic al pârâului Becaș având profil tip IIIB -18m

Lărgirea străzii Soporului și aplicarea unui profil tip II C - 30m

Servituţi de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituţile aşa cum sunt ele marcate în PUG.
In cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locaţii concrete şi servituţile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spaţiile verzi, locurile de joacă pentru copii, piaţete, instituţii publice de învăţământ, sănătate, locinţe sociale etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Şef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 şi a reglementărilor de mai jos.
Sistemul de spaţii publice - trama stradală, aleile pietonale, pieţele, spaţiile verzi etc - va fi complet reglementat prin masterplan şi PUZ şi în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a procedurii de urbanizare.
Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, conform *Anexei 6*, ce vor determina caracterul spaţiului public şi al zonei.
Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantaţii de arbori în aliniament, locuri de staţionare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lăţime, trasee pentru biciclişti comune cu cele pentru vehicule cu excepţia străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.
Cablurile electrice şi de comunicaţii se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte reţele edilitare.
Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din întregul ansamblu.

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităţilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcţiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.

ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE

(a) plantaţii înalte, medii şi joase
(b) sistem de alei şi platforme pentru circulaţii pietonale şi velo
(c) mobilier urban, amenajări pentru jocacă, odihnă, sport si alte activităţi în aer liber compatibile
(d) edicule, componente ale amenajării peisagere
(e) construcţii pentru activităţi culturale şi alimentaţie publică
(f) grupuri sanitare, spaţii pentru administrare si întreţinere

ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Acces auto pentru întreţinere, intervenţii, transport de materiale pe sistemul de alei şi platforme pietonale şi velo, cu condiţia ca acesta să aibă caracter ocazional şi limitat.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiţia să deservească exclusiv spaţiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

ART. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

In zonele de urbanizare, prin aplicarea procedurii reglementate, în cadrul planurilor directoare (masterplan) şi a PUZ de urbanizare, se va asigura constituirea ca spaţii publice de tip Ve a culoarelor de protecţie a cursurilor de apă aşa cum sunt ele evidenţiate în plaşa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unităti Teritoriale de Referintă", ca şi dezvoltarea în imediata vecinătate a acestora a unora de tip UVa sau UVs.

ART. 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în retragere de minim 6m de la aliniament.

ART. 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor amplasa în retragere de minim 2m față de limitele laterale și posterioare ale proprietății.

ART. 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Clădirile noi se vor amplasa la minim 2m distanță față de restul clădirilor amplasate pe teren.

ART. 8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Se vor prevedea spaţii de acces pentru public în afara zonei verzi, ce vor cuprinde spaţii de parcare, platforme dalate, etc, conform PUZ.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizaţiei de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru aleile pietonale din interiorul zonelor verzi cu caracter tematic se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminţi asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

ART. 9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

ART. 10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 4,5m. Înălțimea maximă va fi de 8m. Regimul de înălțime maxim al construcțiilor va fi Parter.

Se admit supante, cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă și înălțimea maximă reglementată.

ART. 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32).

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

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

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

ART. 12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ ŞI EVACUAREA DEŞEURILOR

Toate clădirile se vor racorda la reţelele edilitare publice.Se va da o atenţie deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din reţeaua publică.Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau clădiri.Se interzice dispunerea

aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).In zona de întreţinere se va organiza un spaţiu destinat colectării deşeurilor, accesibil din spaţiul public şi unul pentru resturi vegetale (compost).

ART. 13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

Suprafaţa spaţiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafaţa totală a zonei verzi şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi de pe amplasament este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcţiilor / amenajărilor.

ART. 14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejmuirile spre spaţiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii. Imprejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăţi private vor fi de tip transparent, cu înălţimea maximă de 2,20 m.

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
POT maxim = 0%
ART. 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
CUT maxim = 0