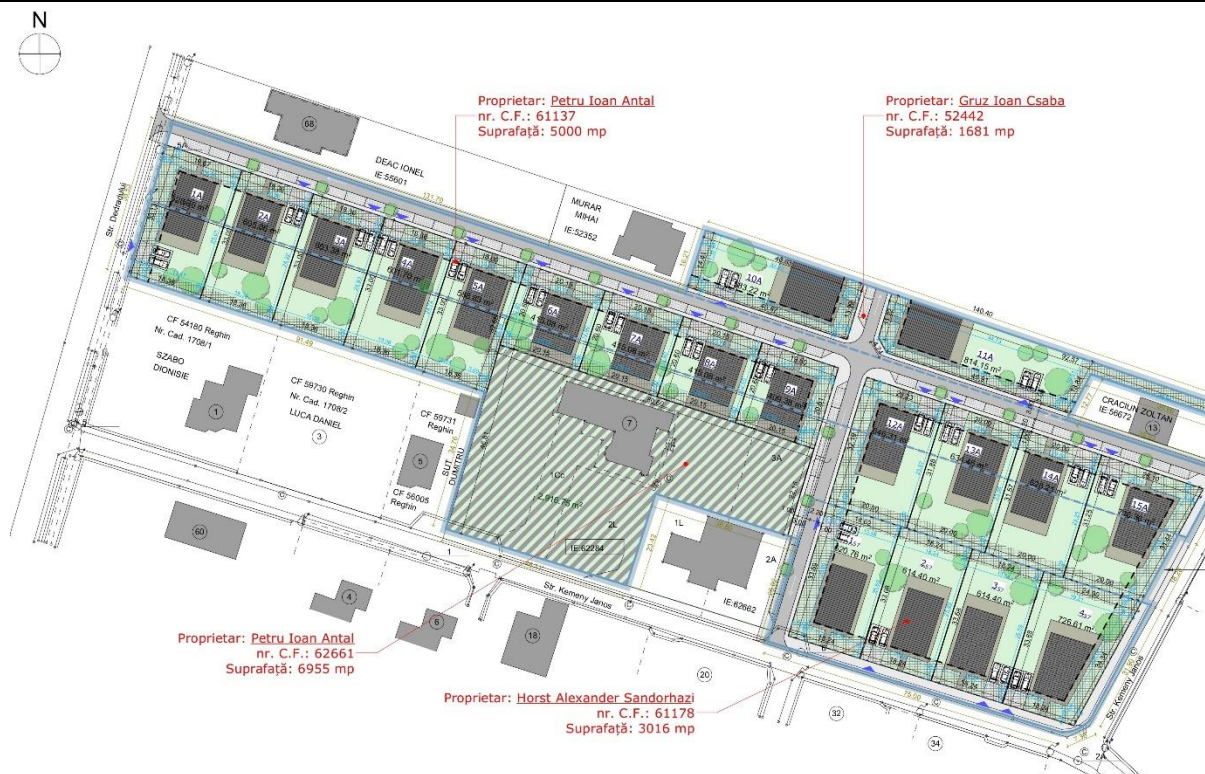


ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

"ÎNTOCMIRE PUZ.REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUIT"

Proiect nr. FHM_09/2021

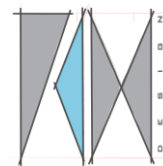


Beneficiar: ANTAL PETRU-IOAN ȘI ASOCIAȚII

Amplasament: Loc. Reghin, str. Kemény Janos; nr 7, jud. Mureș

Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL

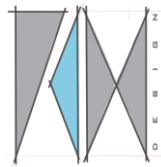
Proiectant: S.C THE FHM DESIGN OFFICE S.R.L.
Sediul: sat Dumbrăvioara, comuna Ernei, nr. 517 jud. Mureș
Tel.: 0744-783127



FIȘA PROIECTULUI

Proiect nr. FHM_09/2021

Beneficiar:	ANTAL PETRU-IOAN ȘI ASOCIAȚII
Faza:	PLAN URBANISTIC ZONAL
Proiectant:	S.C THE FHM DESIGN OFFICE S.R.L. Sediu; sat Dumbrăvioara, comuna Ernei, nr. 517 jud. Mureș Tel.: 0744-783127
Obiectul:	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL “ÎNTOCMIRE PUZ.REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUIT”
Amplasament:	Str. Kemény Janos,nr.7 loc. Reghin, județul Mureș



LISTĂ DE SEMNĂTURI:

Proiect nr.FHM_09/2021

Proiectat:

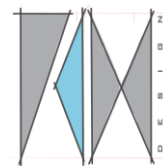
Arh. Robert Farczadi

Proiectat:

Arh. stag. Daiana Bercea

Şef proiect

Arh. Géza Keresztes

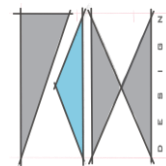


BORDEROU

Proiect nr. FHM_09/2021

A. Documentație scrisă:

- I. Piese scrise:
 - Foaie de titlu
 - Fișa proiectului
 - Borderou
 - Memoriu tehnic
- II. Date specifice obiectivului
 - obiectul lucrării
 - surse de documentare
- III. Situația existentă
 - -descrierea teritoriului aferent PUZ
 - -analiza geotehnică
 - -circulația
 - -echipare edilitară
 - -probleme de mediu
 - -opțiuni ale populației
 - -zonificarea teritoriului – reglementari, bilanț teritorial, indicatori urbanistici
- IV. Propuneri de dezvoltare urbanistică
 - -concluzii ale studiilor de fundamentare
 - -prevederi ale P.U.G.
 - -valorificarea cadrului natural
 - -modernizarea circulației
 - -dezvoltarea echipării edilitare
 - alimentare cu apă
 - canalizare
 - alimentare cu energie electrică
 - telecomunicații
 - alimentare cu gaze naturale
 - gospodărie comunală
 - protecția mediului
 - obiective de utilitate publică
 - concluzii, măsuri în continuare
- V. Regulamentul local de urbanism aferent PUZ
 1. Dispoziții generale
 2. Rolul R.L.U.
 3. Baza legală a elaborării



4. Domeniul de aplicare
5. Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor
6. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
7. Reguli generale de amplasare și retrageri minime obligatorii
8. Reguli cu privire la accesele obligatorii
9. Reguli cu privire la echiparea edilitară
10. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
11. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

VI. Zonificarea funcțională

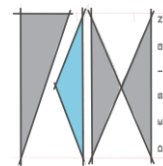
1. Pevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

B. Anexe

- Certificat de urbanism
- Extrase de carte funciara
- Acorduri și avize
- Studiu geotehnic

C. Piese desenate

1. Plan încadrare	AO.01 Sc 0:00
2. Plan încadrare în PUG	AO.02 Sc 0:00
3. Plan încadrare în PUG propus	AO.03 Sc 0:00
4. Plan de situație existentă	AO.04 Sc 1:500
5. Plan situație juridică – existentă	AO.05 Sc 1:500
6. Plan situație juridică- circulația terenurilor propusă	AO.06 Sc 1:500
7. Plan reglementări propuse	AO.07. Sc 1:500
8. Plan de mobilare parcele varianta 1	AO.08 Sc 1:500
9. Plan de mobilare parcele varianta 2	AO.09 Sc 1:500
10. Profile stradale 1 și 2	AO.10 Sc 1:100
11. Profile stradale 3 și 4	AO.11 Sc 1:100



MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr.FHM_09/2021

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

1.1.1. Denumirea obiectivului de investiții:

“ ÎNTOCMIRE PUZ. REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUIT ”

1.1.2. Amplasamentul (județul, localitatea, adresa sau alte date de identificare):

Loc. Reghin; str. Kemény Janos, nr.7, județul Mureș

1.1.3. Beneficiarul lucrărilor:

ANTAL PETRU- IOAN și ASOCIAȚII

Str. Kemény Janos, nr.7,
Loc. Reghin,
jud. Mureș

1.1.4. Proiectant:

S.C. THE FHM DESIGN OFFICE S.R.L.

Sediu: sat Dumbrăvioara,
comuna Ernei, nr. 517
jud. Mureș

1.2. Solicitări ale temei – program:

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarilor, în vederea reglementării terenurilor aflate în posesia acestora din localitatea Reghin, județul Mureș.

Pe amplasamentul studiat identificat cu CF 62661 cad. 62661, 62661-C1, se află construcția cad. 62661-C1, casă de locuit cu regim de parter pe fundație din beton cu pereți din cărămidă, având suprafața construită de 387 mp. Acest teren are cuprinsă și categoria de folosință de livadă cu o suprafață de 1.787 mp și arabil în suprafață de 4.369 mp.

Terenurile identificate prin CF:61137, 52442, 61178 au categoria de folosință, arabil.

1.3. Surse de documentare:

PUG Reghin, aprobat prin HCL Reghin nr. 29/2008 și având termenul de valabilitate prelungit prin HCL nr.27/2015, respectiv HCL nr.40/2020.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Evoluția zonei

2.1.1. *Date privind evoluția zonei*

Terenurile sunt situate în localitatea Reghin, jud. Mureș.

Terenurile au în principiu, forme regulate, dreptunghiulare, iar altele au o formă neregulată, cu o suprafață totală de 16.652 mp. Parcela compusă rezultată are o formă complet neregulată, cu penetrații spre diversele drumuri de acces (str Kemény Janos, str. Dedradului) și are front de 38,80 m la strada Dedradului, respectiv segmente de 80,00 respectiv 75,40 m la strada Kemény Janos.

2.1.2. *Limite și vecinătăți:*

Pentru a stabili zona reglementată s-au realizat o serie de consultări cu autoritatea locală și cu proprietarii din zonă, luându-se în calcul atât vecinătățile cât și delimitarea unei zone care să fie un teritoriu care se evidențiază ca o unitate urbanistică independentă, unitară și coerentă din punct de vedere spațial și funcțional. Acesta include întregul perimetru încă neconstruit al cvartalului delimitat de străzile Dedradului și ramura sudică și ramura estică a străzii Kemény Janos.

Zona este delimitată după cum urmează:

- Pe latura Nordică- parcele destinate locuirii
- Pe latura Vestică – strada Dedradului
- Pe latura Sudică – strada Kemény Janos precum și parcele deja sistematizate și construite
- Pe latura Estică – strada Kemény Janos

2.2. Încadrarea în localitate:

2.2.1. *Poziția zonei față de intravilanul localității:*

Zona studiată prin **ÎNTOCMIRE PUZ. REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUIT** este situată în intravilanul orașului Reghin, în afara zonelor de protecție a valorilor urbanistice și arhitecturale.

2.2.2. *Relaționarea zonei cu localitatea:*

Zona studiată se află la periferia municipiului Reghin, într-o zonă de locuire preponderent individuală dezvoltată fără un plan prestabilit, în principal în perioada anilor '90-2000.

Conexiunea cu urbea se realizează pe trama stradală preexistentă, dezvoltată inconsistent, cu toate zonele de servicii concentrate în centrul municipiului, serviciile de proximitate fiind reduse ca și număr.

2.3. Circulația:

Parcelele studiate se racordează la două artere de circulație, una de rang primar, str. Dedradului (DJ154) – pe latura vest-nord-vestică și una de rang terțiar, strada Kemény János - pe laturile sud-sud-vestică și est-sud-estică.

Posibilitățile de racordare pe multiple laturi la trama stradală permit o sistematizare bună, prin realizarea unor trasee de sens unic care să încarce echilibrat circulația existentă.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice.

2.4. Ocuparea terenurilor:

Situația terenurilor studiate se prezintă după cum urmează:

- TEREN INTRAVILAN: Nr. CF: 61178; Nr. Topografic/Nr. Cadastral: 61178,

intabulat, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, de către SANDORHAZI HORST ALEXANDER - **NECONSTRUIT**

- TEREN INTRAVILAN: Nr. CF:52442, Nr. Topografic/Nr. Cadastral:52442, intabulat, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, de către ANTAL MAGDOLNA, căsătorită cu ANTAL PETRU-IOAN - **NECONSTRUIT**
- TEREN INTRAVILAN: Nr. CF:61137, Nr. Topografic/Nr. Cadastral: 61137, intabulat, drept de PROPRIETATE, întăbulat, dobândit prin Convenție, de către ANTAL MAGDOLNA, căsătorită cu ANTAL PETRU-IOAN - **NECONSTRUIT**
- TEREN INTRAVILAN: Nr. CF:62661, Nr. Topografic/Nr. Cadastral: 62661, intabulat, drept de PROPRIETATE, intabulat, dobândit prin Construire, cota actuală de 1/1 A.1.1. Intabulare, drept de Proprietate, dobândit prin Lege, cota actuală 3200/8068, proprietar ANTAL PETRU-IOAN și intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Convenție, cota actuală de 4868/8068, de către ANTAL MAGDOLNA, căsătorită cu ANTAL PETRU-IOAN - **CONSTRUIT cu casă de locuit individuală.**

2.4.1. Situație existentă:

- Suprafață totală lot = 16.652 mp
- Aria construită CF 62661 = 387 mp
- Aria desfășurată = 289,90 mp
- P.O.T. existent = 1,74%
- C.U.T. existent = 0,017

Proprietar	Nr. CF	Situație existentă	
		Domeniul public al statului	Proprietate privată
Petru Ioan Antal	CF 61137	-	5000.00 mp
Petru Ioan Antal	CF 62661	-	6955.00 mp
Gruz Ioan Csaba	CF 52442	-	1681.00 mp
Horst Alexander Sandorhazi	CF 61178	-	3016.00 mp
TOTAL		-	16652.00 mp

2.4.2. Suprafață studiată pentru urbanizare:

Suprafața studiată spre urbanizare se prezintă din punct de vedere al bilanțului teritorial după cum urmează:

BILANȚ TERITORIU	Situație existentă	Procent din suprafața	Situație propusă	Procent din suprafața

			totală (%)		totală (%)
1	Suprafață carosabilă	0.00 mp	0.00%	949.37 mp	5.70%
2	Suprafață pietonală (trotuare, alei, piețe)	0.00 mp	0.00%	897.94 mp	5.39%
3	Suprafață parcaje publice	0.00 mp	0.00%	261.98 mp	1.57%
4	Suprafață accese auto	0.00 mp	0.00%	132.78 mp	0.80%
5	Suprafață vegetație (pe domeniul public)	0.00 mp	0.00%	371.31 mp	2.23%
6	Suprafață construită, amenajări și construcții (varianta 1)	289.90 mp	1.74%	2828.84 mp	16.99%
7	Suprafață vegetație, spațiu privat (varianta 1)	16358.42 mp	98.24%	8676.67 mp	52.11%
8	Suprafață pavată privată, alei pietonale, auto, terase (varianta 1)	0.00 mp	0.00%	2533.58 mp	15.21%
	Suprafețe totale	16652.00 mp	100%	16652.00 mp	100%
9	Suprafața construită - POT maxim 35%	289.90 mp	1.74%	4238.50 mp	25.45%
10	Zonă care își păstrează reglementarea actuală	-	-	2916.75 mp	17.52%
11	Arbuști			30	

2.5. Echipare edilitară:

Zona este echipată edilitar complet. Se vor realiza din rețelele existente: racord de energie electrică, racord de apă și canalizare, racord la rețelele de telecomunicații din zonă, racord la rețeaua de gaze naturale.

2.6. Probleme de mediu:

În vecinătate nu există agenți cu degajări de noxe sau alte elemente incompatibile cu funcțiunea propusă.

2.7. Opțiuni ale populației:

Legea nr. 52/2003, republicată în 2013 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diferite faze de elaborare și dezbatere publică.

Documentația va fi supusă procesului de consultare a populației la fazele următoare în conformitate cu prevederile legale.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Din punct de vedere al funcțiunilor, zona se află într-o perioadă de tranziție, de la o zonă cu caracter preponderent agrar – teren arabil și fânață – la zona cu profil de locuințe individuale, tranziție începută încă din perioada anilor 90.

3.2. Prevederi ale P.U.G. în curs de avizare

În conformitate cu prevederile noului Regulament Local de Urbanism zona se încadrează în UTR Li.d – „LOCUINȚE INDIVIDUALE DE TIP URBAN ÎN ZONE DE URBANIZARE” – „Subunitatea urbanistică reprezintă terenuri rezervate pentru clădiri rezidențiale și funcțiuni complementare, în curs de urbanizare sau constituit în perioade recente, cu parcelar neregulat, parțial încă de caracter agricol.

SE VA RESPECTA UTR ACTUAL, URMĂRINDU-SE PREVEDERILE R.L.U. REGHIN.

3.3. Valorificarea cadrului natural:

Cadrul natural este unul cu un caracter colinar clar definit, cu vegetație înaltă dispersată pe versanți.

Pentru armonizarea mediului construit cu cel natural se reglementează în favoarea realizării unor construcții de mici dimensiuni cu caracter izolat sau cuplat și cu o înălțime mică, pentru a păstra vizibilitatea cadrului natural.

De asemenea, în favoarea conservării cadrului natural, prezentul regulament prevede plantarea a minim un arbore de talie mare pentru fiecare parcelă realizată. Arborii vor fi selectați din fauna specifică caracteristică zonei municipiului Reghin.

3.4. Modernizarea circulației:

Se va reconsidera accesul la parcelele existente și se va gândi o tramă stradală coerentă care să permită o cât mai bună deservire a parcelelor propuse. De asemenea, constituie un aspect important stabilirea unei soluții de acces și circulații care să permită o dezvoltare organică a zonei în funcție de cererea pieței, fără ca primii dezvoltatori să fie blocați de necesitatea dezvoltării complete a rețelei stradale și edilitare.

Propunerea este de realizare în mai multe etape a tramei stradale începând cu artera est-vest până la atingerea unei mase critice care să permită realizarea tramei stradale finale, în conformitate cu propunerile prezentului Plan Urbanistic Zonal.

Accesele pe parcele se vor poziționa/dimensiona conform noului flux de circulație prevăzut, cu păstrarea principiului de maxim 1 acces per/parcelă nou propusă.

În incintă, se vor asigura locuri de parcare suficiente atât pentru locatari, cât și pentru vizitatori cu suplimentarea unor locuri de parcare pentru vizitatori de-a lungul străzii.

Apele preluate de pe platformele auto vor fi trecute prin separatoare de hidrocarburi înainte de a fi deversate în instalația de canalizare pluvială.

3.5. Zonificarea teritoriului – reglementări, bilant teritorial, indicatori urbanistici:

Suprafața reglementată este compusă din patru parcele, totalizând 16 652,00 mp.

Proprietar	Nr. CF	Situație existentă	
		Domeniul public al statului	Proprietate privată
Petru Ioan Antal	CF 61137	-	5000.00 mp
Petru Ioan Antal	CF 62661	-	6955.00 mp
Gruz Ioan Csaba	CF 52442	-	1681.00 mp
Horst Alexander Sandorhazi	CF 61178	-	3016.00 mp
TOTAL		-	16652.00 mp

UTR propus:

UTR Li.d. "Locuințe individuale de tip urban în zone de urbanizare"

Prezenta documentație propune reglementarea zonei, cu păstrarea unității teritoriale propuse de noul PUG în avizare; unității teritoriale existente pe zona parcelelor deținute de beneficiar: UTR Li.d "Locuințe individuale de tip urban în zone de urbanizare".

U.T.R.	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
UTR Li.d "Locuințe individuale de tip urban în zone de urbanizare"	16 652,00	100	16 652,00	100
TOTAL	16 652,00	100	16 652,00	100
POTmax UTR	35 %		35 %	
CUTmax UTR	0,9		0,9	

Bilant teritorial amplasament reglementat (varianta 1):

	BILANȚ TERITORIU	Situație existentă	Procent din suprafața totală (%)	Situație propusă	Procent din suprafața totală (%)
1	Suprafata carosabilă	0.00 mp	0.00%	949.37 mp	5.70%
2	Suprafata pietonala (trotoare, alei, pietre)	0.00 mp	0.00%	897.94 mp	5.39%
3	Suprafata parcaje publice	0.00 mp	0.00%	261.98 mp	1.57%
4	Suprafata accese auto	0.00 mp	0.00%	132.78 mp	0.80%
5	Suprafata vegetatie (pe domeniul public)	0.00 mp	0.00%	371.31 mp	2.23%
6	Suprafata construită, amenajări și constructii (varianta 1)	289.90 mp	1.74%	2828.84 mp	16.99%
7	Suprafata vegetație, spatiu privat (varianta 1)	16358.42 mp	98.24%	8676.67 mp	52.11%
8	Suprafata pavată privată, alei pietonale, auto, terase (varianta 1)	0.00 mp	0.00%	2533.58 mp	15.21%
	Suprafețe totale	16652.00 mp	100%	16652.00 mp	100%
9	Suprafata construită - POT maxim 35%	289.90 mp	1.74%	4238.50 mp	25.45%
10	Zona care isi pastreaza reglementarea actuală	-	-	2916.75 mp	17.52%
11	Arbuști			30	

**Plan de mobilare parcele** (varianta 1):

	SITUATIE EXISTENTA				SITUATIE PROPUSA			
Proprietar	Nr. CF	Suprafata	UTR	Utilizare (conf. CF)	Parcela	Suprafata	UTR Propus	Utilizare propusa
Petru Ioan Antal	CF 61137 CF 62661	9042.29 mp	UTR 24	teren arabil	Parcela 1 A	533.13 mp	Li.d.	locuire
					Parcela 2 A	545.04 mp	Li.d.	locuire
					Parcela 3 A	603.38 mp	Li.d.	locuire
					Parcela 4 A	601.70 mp	Li.d.	locuire
					Parcela 5 A	588.83 mp	Li.d.	locuire
					Parcela 6 A	415.08 mp	Li.d.	locuire
					Parcela 7 A	415.08 mp	Li.d.	locuire
					Parcela 8 A	415.08 mp	Li.d.	locuire
					Parcela 9 A	409.39 mp	Li.d.	locuire
					Parcela 12 A	646.31 mp	Li.d.	locuire
					Parcela 13 A	634.46 mp	Li.d.	locuire
					Parcela 14 A	628.21 mp	Li.d.	locuire
					Parcela 15 A	716.36 mp	Li.d.	locuire
					Parcela 1/P	1184.67 mp	-	parcaje, accese, zona verde, trotuare
Parcela 1/D	706.27 mp	-	drum					
Petru Ioan Antal	CF 62661	1810.98 mp	UTR 24	livadă	-	2916.75 mp	-	zonă nereglementată
		334.03 mp	UTR 24	teren arabil				
		773.18 mp	UTR 24	curti constructii				
Gruz Ioan Csaba	CF 52442	1681.00 mp	UTR 24	teren arabil	Parcela 10 A	583.22 mp	Li.d.	locuire
					Parcela 11 A	814.15 mp	Li.d.	locuire
					Parcela 2/P	131.71 mp	-	parcaje, accese, zona verde, trotuare

					Parcela 2/D	130.86 mp	-	drum
Horst Alexander Sandorhazi	CF 61178	3016.00 mp	UTR 24	teren arabil	Parcela 1/57	620.76 mp	Li.d.	locuire
					Parcela 2/57	614.40 mp	Li.d.	locuire
					Parcela 3/57	614.50 mp	Li.d.	locuire
					Parcela 4/57	726.61 mp	Li.d.	locuire
					Parcela 3/P	327.25 mp	-	parcaje, accese, zonă verde, trotuare
					Parcela 3/D	111.99 mp	-	drum

Plan de mobilare parcele (varianta 2):

Proprietar	SITUATIE EXISTENTA				SITUATIE PROPUASA			
	Nr. CF	Suprafata	UTR	Utilizare (conf. CF)	Parcela	Suprafata	UTR Propus	Utilizare propusa
Petru Ioan Antal	CF 61137 CF 62661	9042.29 mp	UTR 24	teren arabil	Parcela 1 A	533.13 mp	Li.d.	locuire
					Parcela 2 A	545.04 mp	Li.d.	locuire
					Parcela 3 A	603.38 mp	Li.d.	locuire
					Parcela 4 A	601.70 mp	Li.d.	locuire
					Parcela 5 A	588.83 mp	Li.d.	locuire
					Parcela 6 A	415.08 mp	Li.d.	locuire
					Parcela 7 A	415.08 mp	Li.d.	locuire
					Parcela 8 A	415.08 mp	Li.d.	locuire
					Parcela 9 A	409.39 mp	Li.d.	locuire
					Parcela 12 A	646.31 mp	Li.d.	locuire
					Parcela 13 A	634.46 mp	Li.d.	locuire
					Parcela 14 A	628.21 mp	Li.d.	locuire
					Parcela 15 A	716.36 mp	Li.d.	locuire
					Parcela 1/P	1184.67 mp	-	parcaje, accese, zona verde, trotuare
					Parcela 1/D	706.27 mp	-	drum
Petru Ioan Antal	CF 62661	1810.98 mp	UTR 24	livada	-	2916.75 mp	-	zona nereglementata
		334.03 mp	UTR 24	teren arabil				
		773.18 mp	UTR 24	curti constructii				
Gruz Ioan Csaba	CF 52442	1681.00 mp	UTR 24	teren arabil	Parcela 10 A	583.22 mp	Li.d.	locuire
					Parcela 11 A	814.15 mp	Li.d.	locuire
					Parcela 2/P	131.71 mp	-	parcaje, accese, zona verde, trotuare
					Parcela 2/D	130.86 mp	-	drum
Horst Alexander Sandorhazi	CF 61178	3016.00 mp	UTR 24	teren arabil	Parcela 1/57	620.76 mp	Li.d.	locuire
					Parcela 2/57	614.40 mp	Li.d.	locuire
					Parcela 3/57	614.50 mp	Li.d.	locuire
					Parcela 4/57	726.61 mp	Li.d.	locuire
					Parcela 3/P	327.25 mp	-	parcaje, accese, zona verde, trotuare
					Parcela 3/D	111.99 mp	-	drum

Bilant teritorial amplasament reglementat (varianta 2):

	BILANT TERITORIU	Situatie existenta	Procent din suprafata totala (%)	Situatie propusa	Procent din suprafata totala (%)
1	Suprafata carosabila	0.00 mp	0.00%	949.37 mp	5.70%
2	Suprafata pietonala (trotuare, alei, pietre)	0.00 mp	0.00%	897.94 mp	5.39%
3	Suprafata parcaje publice	0.00 mp	0.00%	261.98 mp	1.57%
4	Suprafata accese auto	0.00 mp	0.00%	132.78 mp	0.80%
5	Suprafata vegetatie (pe domeniul public)	0.00 mp	0.00%	371.31 mp	2.23%
6	Suprafata construita, amenajari si constructii (varianta 1)	289.90 mp	1.74%	2828.84 mp	16.99%
7	Suprafata vegetatie, spatiu privat (varianta 1)	16358.42 mp	98.24%	8676.67 mp	52.11%
8	Suprafata pavata privata, alei pietonale, auto, terase (varianta 1)	0.00 mp	0.00%	2533.58 mp	15.21%
	Suprafete totale	16652.00 mp	100%	16652.00 mp	100%
9	Suprafata construita - POT maxim 35%	289.90 mp	1.74%	4238.50 mp	25.45%
10	Zona care isi pastreaza reglementarea actuala	-	-	2916.75 mp	17.52%
11	Arbusti			30	

Se vor respecta zonele de protecție aferente căilor de circulație, rețelelor tehnico-edilitare, zonele de protecție sanitară, prezentate pe planșele anexate, cu respectarea prevederilor generale din PUG, cu referire la zonele de protecție/interdicție.

Utilizările admise:

- Locuințe individuale unifamiliale și anexe: garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine, etc.
- Locuințe semi-colective, cu maxim două unități locative
- Circulații, spații verzi, sport
- Echipamente tehnico-edilitare
- Mobilier urban

Utilizări admise cu condiționări:

- Alte funcțiuni – doar cele existente la momentul de față, fiind interzise alte funcțiuni față de cele menționate anterior.
- Servicii cu acces public cu condiționări
- Să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- Să implice maximum 5 persoane
- Activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- Să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- Pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.
- Pentru funcțiunile de turism se va obține acordul vecinilor.
- Pentru clădiri noi de interes public (educație, învățământ, sănătate) este obligatorie elaborarea PUD.
- Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

4. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- *UTR Li.d* "Locuințe individuale de tip urban în zone de urbanizare" - *POT maxim = 35 %*

5. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- *UTR Li.d* "Locuințe individuale de tip urban în zone de urbanizare" - *CUT maxim = 0,9*

6. REGIMUL MAXIM ADMIS DE ÎNĂLȚIME:

Regimul de înălțime maxim admis este :

- Pentru UTR *UTR Li.d* " **Locuințe individuale de tip urban în zone de urbanizare**" **Demisol+Parter+ mansardă/nivel retras (D+P+M/Er) sau Parter + Etaj + Mansardă/Nivel retras (P+E+M/Er)**

În cazul UTR înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual paralel cu terenul situat la 12,0 m de cotele pe înălțime existente ale terenului.

În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,0 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției. Variații de până la 1,0 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate.

Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă/spațiul public.

7. REGIMUL DE ALINIERE:

Se vor respecta retrageri de minim 13 m din axul drumului național, 12 m din axul drumului județean, de 10 m din axul drumului comunal, conform avizului administratorului drumului.

În aliniament clădirile vor fi în mod obligatoriu retrase cu distanța de 5,00 m, se va crea o retragere egală de-a lungul întregului aliniament.

8. RETRAGERI FATĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE:

Clădirile se vor amplasa retras față de aliniament, conform tipologiei de amplasare a construcțiilor în zonă. Sunt admise ca excepții doar clădirile deja executate (la aliniament). NU se vor admite derogări prin PUD.

Se va asigura o retragere a construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei de minim 3 m cu respectarea prevederilor Codului civil, dar nu mai puțin de H/2, unde H este înălțimea cea mai mare la streșină sau atic pe latura studiată a construcției.

Se va respecta o retragere față de limita de proprietate posterioară de cel puțin 3 m dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea la streșină (atic) a construcției pe latura învecinată cu limita.

În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară.

Se permite realizarea construcțiilor cuplate pe o singură limită laterală. Alinierea la limita laterală este permisă exclusiv în cadrul unor parcele cu calcan preexistent sau prin construirea concomitentă a 2 parcele adiacente. Nu se va permite crearea de calcane noi în cadrul autorizațiilor de construire.

Construcțiile vor respecta retragerile construcțiilor învecinate față de limita posterioară de proprietate cu respectarea unei retrageri de minim înălțimea construcției, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m.

9. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:

Distanța minimă dintre două construcții aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu minim jumătate din înălțimea construcției, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt al construcției cele mai înalte, dar nu mai puțin de 3 m.

10. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE:

10.1. Alimentarea cu apă:

Alimentarea cu apă a investiției se va realiza de la rețeaua publică de alimentare cu apă din localitatea Reghin.

Vor fi prevăzute traseele necesare extinderii rețelei de alimentare cu apă de-a lungul căilor rutiere și se vor prevedea zone special delimitate de tip canal tehnic care vor permite intervențiile fără a afecta zona de carosabil sau traseele pietonale.

10.2. Canalizare:

Investiția se va racorda la rețeaua de canalizare existentă.

Vor fi prevăzute traseele necesare extinderii rețelei de canalizare de-a lungul căilor rutiere și se vor prevedea zone special delimitate de tip canal tehnic care vor permite intervențiile fără a afecta zona de carosabil sau traseele pietonale.

Se va realiza extinderea rețelei publice de distribuție unde este cazul.

10.3. Alimentare cu energie electrică:

Alimentarea cu energie electrică a investiției se va realiza prin extinderea rețelei publice aflate în zonă.

Vor fi prevăzute trasee necesare extinderii rețelei de alimentare cu electricitate de-a lungul căilor rutiere și se vor prevedea zone special delimitate care vor permite intervențiile fără a afecta zona de carosabil sau traseele pietonale.

Orice extindere sau branșare a rețelei de alimentare cu energie electrică se va realiza exclusiv subteran. Nu sunt permise extinderi de rețea sau branșamente electrice aeriene de niciun fel.

10.4. Alimentare cu gaze naturale:

Alimentarea cu gaze naturale a investiției se va realiza de la rețeaua publică de gaze naturale.

Vor fi prevăzute trasee necesare extinderii rețelei de alimentare cu gaze naturale de-a lungul căilor rutiere și se vor prevedea zone special delimitate de tip canal tehnic care vor permite intervențiile fără a afecta zona de carosabil sau traseele pietonale.

Se va realiza extinderea rețelei publice de distribuție unde este cazul.

10.5. Tehnologie:

Nu este cazul.

10.6. Telecomunicații:

Se vor realiza racorduri la instalații de telecomunicare în funcție de necesitate.

Orice extindere sau branșare a rețelelor de telecomunicații se va realiza exclusiv subteran sau prin intermediul tehnologiilor fără fir (wireless). Nu sunt permise extinderi de rețea sau branșamente electrice aeriene de niciun fel.

10.7. Gospodărire comunală:

Se impune amenajarea unui punct gospodăresc în cadrul fiecărei unități funcționale nou create.

PG-ul va conține containere pentru colectarea deșeurilor în mod selectiv și va fi echipat și dimensionat în funcție de profilul de activitate al investitorilor.

11. PROTECTIA MEDIULUI:

Protecția mediului vizează protejarea și valorificarea potențialului natural, prevenirea producerii riscurilor naturale și organizarea sistemelor de spații verzi.

Se va menține un procent de spațiu verde cât mai mare, pentru infiltrarea apelor meteorice în sol. Se vor planta arbori și arbuști.

La nivelul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 25% și vor cuprinde exclusiv vegetație.

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

12. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ:

Trama stradală propusă, precum și zonele care vor fi alocate extinderii rețelei de utilități vor fi marcate de servitute de utilitate publică, care va permite realizarea ansamblului în mod corespunzător.

13. ÎMPREJMUIRI:

Împrejurimile vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2.00 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,00 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

14. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Zona studiată a demarat un proces de urbanizare, oarecum necontrolat, încă de la începutul anilor 90 proces care a generat o tramă stradală, cumva neregulată și a lăsat diverse enclave și lacune în parcelar care rămân cu caracter agricol.

În viitor se preconizează înlocuirea funcțiunii agricole, în totalitate, de parcelele studiate cu funcțiunea de locuire prin locuințe individuale sau semi colective de mici dimensiuni.

Prin prezenta documentație se detaliază condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a incintei.

Configurația planimetrica propusă permite și susține configurarea circulațiilor descrise ca fiind oportune pentru zona studiată.

Întocmit:

Arh. Robert Farczadi

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

AFERENT PUZ PENTRU ZONA DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE, DEPOZITARE ȘI SERVICII "ÎNTOCMIRE PUZ.REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUIT"

Regulamentul s-a întocmit pe baza și cu respectarea reglementărilor și prevederilor cuprinse în Regulamentul de Urbanism al Municipiului Reghin.

I. DISPOZITII GENERALE

I.1. Rolul R.L.U.

Prezentul Regulament Local de Urbanism însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor: **PUZ PENTRU ZONA DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE, DEPOZITARE ȘI SERVICII "ÎNTOCMIRE PUZ. REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUIT"**, pe o suprafață de 16.652 mp. După aprobarea de către autoritățile locale, prezentul RLU va deveni act de autoritate și va completa prevederile PUG al municipiului Reghin.

RLU conține toate informațiile necesare autorizării construcțiilor în limita perimetrului studiat, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul construcției.

Prezentul Regulament stabilește reglementările pentru autorizarea și funcționarea UTR-urilor propuse, respectiv *UTR Li.d* "**Locuințe individuale de tip urban în zone de urbanizare**" condițiile de construire, permisivități și constrângeri urbanistice, utilizări admise, alinieri și retrageri minime obligatorii, regim de înălțime, circulații și accese obligatorii, reguli de echipare edilitară și amenajarea spațiilor verzi etc.

I.2. Baza legală a elaborării:

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza temei de proiectare, precum și a Certificatului de Urbanism și Avizului de Oportunitate elaborate de Primăria Reghin, respectiv a prevederilor PUG pentru această zonă.

Reglementarea tehnică este elaborată în conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului sau completări ale acestora. La baza elaborării R.L.U stau:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al "Planului Urbanistic Zonal", indicativ GM-010-2000.
- Legea nr.50/1991, republicată privind autorizarea executării construcțiilor
- Regulamentul General de Urbanism
- Regulamentul Local de Urbanism al PUG Reghin

I.3. Domeniul de aplicare:

Prezentul R.L.U. se aplică pe terenul studiat, incinta deținută de beneficiar. Suprafața totală a terenului este de 16.652 mp și este cuprins în intravilanul municipiului Reghin.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

II.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit:

Pe perimetrul studiat nu se vor accepta funcțiuni care pot amenința mediul înconjurător prin producerea sau folosirea de substanțe poluante. Nu sunt permise deversări de substanțe periculoase în sol și se vor lua toate măsurile necesare pentru captarea apelor meteorice, epurarea apelor menajere, depozitarea și evacuarea corespunzătoare a deșeurilor.

II.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public:

Construcțiile se vor amplasa cu respectarea condițiilor impuse de starea terenului de fundare, conform studiilor geotehnice ce se vor întocmi. Se prevăd înierbări ale zonelor de incintă neocupate cu construcții.

În zonele de reconversie funcțională, lucrările vor fi precedate de igienizarea zonelor și eventual decontaminarea terenurilor, după cum se va stabili în procedura de obținere a avizului de mediu.

Se vor respecta circulațiile principale propuse prin P.U.G, respectiv străzile propuse pentru modernizare (inclusiv lărgiri) pe aceste culoare fiind stabilită interdicție de construire pentru alte tipuri de construcții.

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de

arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare, trasee pentru bicicliști.

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

Autorizarea lucrărilor de construcții **pe perimetrul studiat se va face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare aferente** de către administrația publică locală, investitori privați sau cu fonduri de la bugetul de stat.

Se interzice amplasarea clădirilor având altă destinație decât cea prevăzută în PUZ pe perimetrul studiat.

În Capitolul III vor fi detaliate aspectele legate de amplasarea clădirilor, asigurarea acceselor obligatorii, echiparea edilitară, forma și dimensiunile terenurilor, spații verzi și împrejmuiri

II.3. Reguli generale cu privire la servituti:

Se declară de utilitate publică terenurilor necesare pentru realizarea căilor de comunicație: deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor, modernizarea intersecțiilor, ș.a. precum și lucrările necesare pentru realizarea lucrărilor de infrastructură pentru asigurarea dotărilor tehnico-edilitare și a altor dotări de interes public. Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUZ – planșa de reglementări.

Suprafața de teren necesară realizării poștelor căilor de comunicație stabilite prin prezentul Plan urbanistic zonal este declarată de utilitate publică și va fi transferată în domeniul public, conform prevederilor legale.

II.4. Reguli generale de amplasare și retrageri minime obligatorii

ART 1. Amplasarea față de căile de circulație

Se va respecta distanța de siguranță față de axul drumului conform Ordonanței nr. 43 din 28 august 1997.

ART 2. Amplasarea față de aliniament

Se vor respecta retrageri de minim 13 m din axul drumului național, 12 m din axul drumului județean, de 10 m din axul drumului comunal, conform avizului administratorului drumului.

Clădirile se vor amplasa retras față de aliniament, conform tipologiei de amplasare a construcțiilor în zonă. Sunt admise ca excepții doar clădirile deja executate (la aliniament) și cele realizate cu front la strada Dedradului. NU se vor admite derogări prin PUD.

În aliniament clădirile vor fi în mod obligatoriu retrase cu distanța de 5,00 m, se va crea o retragere egală de-a lungul întregului aliniament. Excepție fac parcelele cu front la strada Dedradului.

În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu spațiul public.

ART 3. Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare:

Se va asigura o retragere a construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei de minim 3 m cu respectarea prevederilor Codului civil, dar nu mai puțin de $H/2$, unde H este înălțimea cea mai mare la streșină sau atic pe latura studiată a construcției.

Se va respecta o retragere față de limita de proprietate posterioară de cel puțin 3 m dar nu mai puțin de $1/2$ din înălțimea la streșină (atic) a construcției pe latura învecinată cu limita, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt.

Se permite realizarea construcțiilor cuplate pe o singură limită laterală. Alinierea la limita laterală este permisă exclusiv în cadrul unor parcele cu calcan preexistent sau prin construirea concomitentă a 2 parcele adiacente. Nu se va permite crearea de calcane noi în cadrul autorizațiilor de construire.

În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară.

ART 4. Amplasarea clădirilor unele față de celelalte pe aceeași parcelă:

Distanța minimă dintre două construcții aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu minim jumătate din înălțimea construcției, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt al construcției cele mai înalte, dar nu mai puțin de 3 m.

II.5. Reguli cu privire la accesese obligatorii

ART 1. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minimum un drum public în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă, cu o lățime minimă de 4 metri.

Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.

Toate clădirile vor avea acces carosabil dintr-o stradă publică cu lățime de minimum 4,00 m sau printr-o alee de incintă de pe parcela vecină pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport de intervenție.

Se vor înființa alei de deservire cu o lățime de minim 7.00m. Înființarea unei astfel de alei de deservire este obligatorie până la finalizarea tramei stradale definitive permițând utilizarea parcelelor într-un mod echilibrat și non-discriminativ.

Se vor asigura trasee pentru transporturi grele iar trama stradală va avea în vedere conformarea la razele de bracaj necesare pentru transportul rutier greu.

Accesele pe parcele vor fi poziționate la o distanță de minimum 15.00m de la intersecția străzilor de incintă sau de orice altă intersecție, excepție făcând parcelele existente care nu se pot încadra în aceste restricții.

Lățimea accesului va fi reglementată în funcție de specificul și funcțiunea fiecărei parcele, dar în general, nu va fi mai puțin de 5,00 metri.

Pentru construcțiile propuse se vor asigura accese carosabile, parcaje, accese pentru mașini și utilaje de transport.

2.8. ART.2. Stationarea autovehiculelor:

Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei, sau pe locurile special amenajate pe de-a lungul cailor rutiere.

Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului,

Platformele pentru autovehicule vor fi dalate, pietruite și/sau înierbate. Este obligatoriu utilizarea unei pavări permeabile la apele meteorice într-o proporție de minim 80% din suprafața totală pavată.

Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Parcarea și staționarea autovehiculelor și atelajelor, în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate la o distanță de minim 5 m față de ferestrele oricărui spațiu destinat locuirii.

2.9. ART.3. Accese pietonale

Pentru toate obiectivele cu acces public noi și existente se vor asigura accese pietonale adaptate persoanelor cu dizabilități, conform normelor în vigoare și destinația clădirilor.

II.6. Reguli cu privire la echiparea edilitară

ART 1. Racordarea la rețelele publice de echipare tehnico-edilitare

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și electricitate.

ART 2. Realizarea de rețele edilitare

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate ale acestora se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractului încheiat cu Consiliul Local și sunt suportate în întregime de investitor sau de beneficiar.

Rețelele se vor putea extinde gradual în funcție de necesitățile tehnice ale construcțiilor propuse.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare sau în șanțuri deschise amplasate în vecinătatea parcelelor de-a lungul căilor rutiere; apele de pe platformele auto și căile de circulație din incintă, se vor trece prin separatoare de hidrocarburi înainte de deversarea lor în emisari.

Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.

Toate rețelele edilitare, atât cele din incinta unităților cât și cele din zonele publice și de circulație, se vor monta îngropat, cu respectarea normelor tehnice în vigoare.

II.7. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții :

- Suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu 370mp
- Frontul la stradă să fie de minim 12,00 metri
- Să aibă formă regulată.

II.8. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri

ART 1. Reguli cu privire la amplasarea spațiilor verzi:

Suprafața spațiilor libere de construcții și amenajări va reprezenta minim 25% din suprafața totală a parcelei. Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratat ca și grădină de fațadă în proporție de minim 40% și va fi amenajat cu vegetație.

Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale.

Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene.

Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil.

Pavimente exterioare: Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Aleile carosabile vor fi dalate, pietruite și/ sau înnierbate. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecifici.

Suprafețele libere din spațiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori, formând de preferință o perdea vegetala pe tot frontul incintei.

De asemenea, suprafețele libere adiacente cu proprietățile vecine, vor fi, de asemenea, plantate cu arbori pentru realizarea unei perdele vizuale si acustice.

Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al zonei.

În zonele adiacente arterelor de circulație pe direcția Nord-Sud (strada Dedradului) se va prevedea o zonă verde cu rol tampon (bariera fonică și anti-praf) cu o lățime de 3,50m. Zona va fi plantată și va avea un regim de acces public dar va rămâne în proprietate privată. Zona nu va fi împrejmuită și nu se va limita accesul pe ea în vreun fel.

ART 2. Reguli cu privire la împrejuriri:

Parcelele vor fi împrejmuite perimetral.

În funcție de profilul stradal reglementat, împrejmuirea se va retrage față de axul drumului, la o distanță minimă de 4,50 m pentru profil stradal tip 1 și minim 6,50m pentru profil stradal tip 4.

Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei rurale.

Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea.

Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejuririi.

Este interzisă utilizarea de materiale plastice (poli-carbonat, plexiglas, PVC, etc.).

Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente.

Realizarea împrejuririi pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului.

Împrejmuirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor.

III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Prin prezenta documentație se urmărește reglementarea pazelelor studiate aflate în cadrul și *UTR Li.d* " **Locuințe individuale de tip urban în zone de urbanizare**" –cu un rol dual, acela de a asigura funcțiunile complementare necesare dar și prin prisma unei suprafețe de spațiu verde minimă impusă care va genera clustere de vegetație și grădini urbane semi-publice.

(a) *UTR Li.d* " Locuințe individuale de tip urban în zone de urbanizare"

III.(a).1. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Subunitatea urbanistică reprezintă terenuri rezervate pentru clădiri rezidențiale și funcțiuni complementare, în curs de urbanizare sau constituit în perioade recente, cu parcelar neregulat, parțial încă de caracter agricol.

Se vor respecta zonele de protecție aferente căilor de circulație, rețelelor tehnico-edilitare, zonele de protecție sanitară, prezentate pe

planșele anexate, cu respectarea prevederilor generale din preambulul prezentului regulament cu referire la zone de protecție/interdicție.

În zonele care se suprapun cu perimetrele identificate pe planșele anexate ca fiind cu risc de inundabilitate în P.U.G Reghin, autorizarea executării lucrărilor de construcții se va face cu solicitarea avizului suplimentar al Sistemului de Gospodărire a Apelor. În zonele identificate pe planșele anexate ca fiind cu risc de alunecări de teren, autorizarea lucrărilor de construire se va emite în baza unui studiu geotehnic din care să rezulte că lucrările pot fi realizate în condiții de siguranță conform normelor în vigoare și cu declarația pe proprie răspundere a investitorului privind luarea la cunoștință a posibilității producerii fenomenului și asumarea consecințelor fără răspunderea autorității publice locale.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe individuale unifamiliale și anexe : garaje, filigorii, împrejurimi, platforme
- carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine, etc
- Clădiri de interes public, dotări, servicii, activități economice de tip terțiar, turism.
- Circulații, spații verzi, sport.
- Echipamente tehnico-edilitare
- Mobilier urban

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Alte funcțiuni - doar cele existente la momentul de față, fiind interzise alte funcțiuni față de cele menționate la pct. 1.
- Servicii cu acces public cu următoarele condiții :
 - să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
 - să implice maximum 5 persoane
 - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare NU este permisă realizarea nici cu acordul vecinilor de parcelă.
- Pentru funcțiunile de turism se va obține acordul vecinilor.
- Pentru clădiri noi de interes public (educație, învățământ, sănătate) este obligatorie elaborarea PUD.

- Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- Sunt interzise orice utilizări care nu se încadrează la capitolele „*utilizări admise*” și „*utilizări admise cu condiționări*” - orice utilizări care nu sunt descrise la articolul 1 sau 2;
- servicii de tip service auto și spălătorii auto, antene GSM
- construcții provizorii de orice
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Parcela va îndeplini cumulativ următoarele criterii:

- Suprafața minimă a parcelei să fie mai mare sau egală cu 370mp
- Frontul la stradă să fie de minim 12 metri
- Adâncimea să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei
- Să aibă formă regulată

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa retras față de aliniament, conform tipologiei de amplasare a construcțiilor în zonă. Sunt admise ca excepții doar clădirile deja executate (la aliniament) sau derogări admise prin PUD

Se vor respecta retrageri de minim 13 m din axul drumului național, 12 m din axul drumului județean, de 10 m din axul drumului comunal, conform avizului administratorului drumului.

Clădirile se vor amplasa retras față de aliniament, conform tipologiei de amplasare a construcțiilor în zonă. Sunt admise ca excepții doar clădirile deja executate (la aliniament) și cele realizate cu front la strada Dedradului. NU se vor admite derogări prin PUD.

În aliniament clădirile vor fi în mod obligatoriu retrase cu distanța de 5,00 m, se va crea o retragere egală de-a lungul întregului aliniament. Excepție fac parcelele cu front la strada Dedradului.

În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu spațiul public.

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

Se va asigura o retragere a construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei de minim 3 m cu respectarea prevederilor Codului civil, dar nu mai puțin de $H/2$, unde H este înălțimea cea mai mare la streșină sau atic pe latura studiată a construcției.

Se va respecta o retragere față de limita de proprietate posterioară de cel puțin 3 m dar nu mai puțin de $1/2$ din înălțimea la streșină (atic) a construcției pe latura învecinată cu limita, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt.

Se permite realizarea construcțiilor cuplate pe o singură limită laterală. Alinierea la limita laterală este permisă exclusiv în cadrul unor parcele cu calcan preexistent sau prin construirea concomitentă a 2 parcele adiacente. Nu se va permite crearea de calcane noi în cadrul autorizațiilor de construire.

În cazul parcelelor de colț limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două construcții aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu minim jumătate din înălțimea construcției, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt al construcției cele mai înalte, dar nu mai puțin de 3 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Pentru toate parcelele este obligatorie asigurarea accesului carosabil din minimum un drum public în mod direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform Codului Civil, peste maxim o parcelă, cu o lățime minimă de 4 metri.

Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.

Toate clădirile vor avea acces carosabil dintr-o stradă publică cu lățime de minimum 4,00 m sau printr-o alee de incintă de pe parcela vecină pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport de intervenție.

Se vor înființa alei de deservire cu o lățime de minim 7.00m. Înființarea unei astfel de alei de deservire este obligatorie până la finalizarea tramei stradale definitive permițând utilizarea parcelelor într-un mod echilibrat și non-discriminativ.

Se vor asigura trasee pentru transporturi grele iar trama stradală va avea în vedere conformarea la razele de brcaj necesare pentru transportul rutier greu.

Accesele pe parcele vor fi poziționate la o distanță de minimum 15.00m de la intersecția străzilor de incintă sau de orice altă intersecție, excepție făcând parcelele existente care nu se pot încadra în aceste restricții.

Lățimea accesului va fi reglementată în funcție de specificul și funcțiunea fiecărei parcele, dar în general, nu va fi mai puțin de 5,00 metri.

Pentru construcțiile propuse se vor asigura accese carosabile, parcaje, accese pentru mașini și utilaje de transport.

Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se va realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform R.G.U., aprobat cu HG 525 din 27.06.1996.

Staționarea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei, sau pe locurile special amenajate pe de-a lungul cailor rutiere.

Pentru funcțiunile cu acces public se acceptă amenajarea în zona drumurilor publice a unor spații de staționare pentru vizitatori, în conformitate cu avizul administratorului drumului,

Platformele pentru autovehicule vor fi dalate, pietruite și/sau înierbate. Este obligatoriu utilizarea unei pavări permeabile la apele meteorice într-o proporție de minim 80% din suprafața totală pavată.

Necesarul de parcaje se va dimensiona în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Parcarea și staționarea autovehiculelor și atelajelor, în zona drumurilor publice, se va face exclusiv în afara platformei carosabile a acestora, în spațiile special amenajate la o distanță de minim 5 m față de ferestrele oricărui spațiu destinat locuirii.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este :

- **Pentru UTR UTR Li.d " Locuințe individuale de tip urban în zone de urbanizare" Demisol+Parter+ mansardă/nivel retras (D+P+M/Er) sau Parter + Etaj + Mansardă/Nivel retras (P+E+M/Er)**

Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.

În cazul UTR înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

Niciun element al construcțiilor sau instalațiilor nu va depăși un plan virtual paralel cu terenul situat la 12,0 m de cotele pe înălțime existente ale terenului.

În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă înălțimea maximă se va calcula în cel mai defavorabil punct fiind admise variații de până la 1,0 m inclusiv, pe maxim două laturi ale construcției. Variații de până la 1,0 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate.

Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă/spațiul public.

Variații de până la 2,0 m inclusiv se admit și pentru alinierea înălțimii la clădirile învecinate.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).
- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

- Arhitectura noilor clădirilor va fi de factură modernă, contemporană, cu forme simple și ferme, ecologică și sustenabilă care va căuta să minimizeze impactul fondului construit asupra mediului prin mărirea eficienței și prin moderarea folosirii materialelor, a energiei și a dezvoltării spațiale. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Volumetrie: se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane moderne, va fi simplă, lipsită de elemente parazitare
- Raport plin/gol va fi adaptat funcțiunii clădirii. Golurile pentru ferestre vor avea formă doar drepunghiulară sau pătrată (nu se admit goluri nespecifice triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale)
- Acoperiș: acoperirea clădirilor va fi plată, tip terasă sau cu șarpante în două sau patru ape, cu pante egale, ce nu vor depăși 60°. Cornișele vor fi de tip urban.
- Paramentul : Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, de culoare cărămiziu, maro sau gri, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Se admite, dar nu se recomandă tabla tip țiglă, iar în cazul în care se optează pentru această variantă culoarea va fi doar cărămiziu, maro sau gri. Se interzic învelitorile bituminoase exceptând acoperișurile de tip terasă.
- Elementele adiacente construcției (terase, scări exterioare, stâlpi, parapeti, balustrade, etc); nu se recomandă confecții metalice aparente, baluștri, ornamente din plastic. Se recomandă realizarea balustradelor balcoanelor din lemn; nu este permisă folosirea inoxului care este nespecific funcțiunilor de locuire ale zonei.
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Se vor folosi culori conform unui Regulament cromatic/estetică urbană elaborat la nivel de municipiu.
- Nu este permisă amplasarea de logo-uri și reclame luminoase pe fațadele clădirilor.
- Materiale de finisaje pentru fațade: Acestea vor fi de factură modernă. La construcțiile noi se interzice utilizarea inoxului, baluștrilor din beton sau piatră precum și a materialelor care conțin azbest, poliesteri. Se interzice aplicarea pe soclu a tencuielilor decorative mozaicate sau a similipietrei și a plăcilor ceramice.
- Se interzice placarea pereților cu materiale ceramice glazurate, materiale pe baza de azbest, poliesteri, PVC sau altele similare.
- Ornamente pe fațada: Se interzice utilizarea unor materiale nespecifice zonei. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.
- Tâmplării : Feroneria va avea culori discrete, ne strălucitoare, fiind interzisă utilizarea inoxului lucios sau altor materiale similare. Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, ruloari exterioare neînglobate în

zidărie, obloanele din PVC sau metalice, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon etc.).

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate noile clădiri se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice sau vor fi independente sau parțial independente energetic.

- Realizarea echipării edilitare necesare pentru asigurarea funcționării în conformitate cu normele în vigoare privind igiena și protecția mediului este obligatorie. Este interzisă deversarea apelor uzate și pluviale în pâraie. Acestea vor fi gestionate în interiorul parcelelor. Deșeurilor de orice natură vor fi gestionate/ evacuate în conformitate cu normele în vigoare. Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.
- Racorduri și branșamente la rețelele edilitare existent - Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea racordării și/sau branșării acestora la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică sau în lipsa acestora, asigurarea unor soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, până la realizarea rețelelor/instalațiilor centralizate. Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa branșamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții local de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile care să corespundă cerințelor. Deversarea apelor uzate pe domeniul public este interzisă. Contoarele vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejuririi. Prescripțiile se aplică în mod corespunzător și rețelelor de gaze naturale.
- Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa branșamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții local de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitate minimă de 2,0mc. Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă. Căminele de vizitare și căminul pentru apometru vor fi pozate la limita de proprietate fără a stânjeni în vreun fel circulația publică.

Delimitarea între rețeaua internă și rețeaua publică de distribuție/colectare se realizează la căminul de branșament prin contorul de branșament pentru apă, respectiv căminul de racord pentru canalizare. Căminul de branșament/racord, se amplasează pe domeniul public, în trotuar, spațiul public de lângă limita cu proprietate privată, la 0-20 cm

de limita cu proprietatea privată, cu condiția respectării cotei verticale a trotuarului, spațiul public în care este amplasat. Este interzisă realizarea oricăror elemente supraterane pentru căminele de branșament/racordare. Materialele care înconjoară capacul căminului de branșament/ racord vor fi din același material ca și trotuarul/ spațiul public afectat. Culoarea capacului va fi închisă

(negru, metal). Branșamentul/racordarea de la/la rețeaua publică de distribuție la căminul de branșament/racord se execută exclusiv subteran, cu readucerea terenului afectat la stadiul inițial și cu respectarea regulamentului de realizare a branșamentelor/racordurilor pe domeniul public aprobat de consiliul local.

- Realizarea rețelele edilitare- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale este interzisă. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termoficare, gaze naturale, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură, iar în cazurile în care tehnic acest lucru nu este posibil acestea vor fi realizate în incinte împrejmuite cu vegetație autohtonă care să aibă rol de ecranare a acestora. Montarea echipamentelor tehnice, se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice. Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură. Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

- Apele pluviale- Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale conform prevederilor din Codul Civil privind picătura streșini. Se vor realiza jgheaburi/rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale.

- Energie electrică – Racordul la rețeaua de energie electrică se va realiza în varianta de amplasare subterană până la limita de proprietate, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane. Împrejmuirea va fi prevăzută cu incinte sau nișele

pentru pozarea cablurilor și a tablourilor de vizitare (contoare), fără ca acestea să depășească limita de proprietate și fără ca acestea să afecteze circulația publică.

- Instalații și echipamente- Se interzice montarea pe fațada către stradă a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse și a antenelor TV. Vor fi prevăzute platforme destinate colectării deșeurilor, cu respectarea normelor în vigoare privind sănătatea populației, sanitar veterinar și siguranța alimentelor, mediu, la o distanță de minim 50 m față de locuințe și sursele de apă potabilă.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Suprafața spațiilor libere de construcții și amenajări va reprezenta minim 20% din suprafața totală a parcelei. Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratat ca și grădină de fațadă în proporție de minim 40% și va fi amenajat cu vegetație. (str. Dedradului)
- Se recomandă utilizarea vegetației specifice locale.
- Se vor planta specii locale de arbori și pomi și se va evita plantarea de specii exogene.
- Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil.
- Spațiile verzi publice și locurile de joacă pentru copii: Acestea vor fi amenajate și echipate cu mobilier urban specific. Elementele de mobilier exterior amplasate în spațiul public se vor realiza cu preponderență din materiale naturale: lemn, piatră. În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de exemplu prinderi metalice), însă acestea încadrându-se în specificul și formele locale. Nu se vor folosi materiale ca betonul, metalul, materiale strălucitoare (inox) sau alte materiale nespecifice (rășini, PVC, mase plastice, fibră de sticlă) sau alte similare.
- Pavimente exterioare: Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Aleile carosabile vor fi dalate, pietruite și/ sau înierbate. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecifci.

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

- Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă
- Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

- Se va păstra aspectul natural al materialelor în ceea ce privește textura și culoarea.
- Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejmuirii.
- Este interzisă utilizarea de materiale plastice (poli-carbonat, plexiglas, PVC, etc.).
- Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente.
- Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului.
- Împrejmuirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor.

15. SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

POT maxim = 35%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

CUT maxim = 0,9 - Se va respecta un coeficient volumetric de utilizare al terenului ce nu depășește 0,9mc/mp teren)

Întocmit:

Arh. Robert Farczadi