

## 5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### 5.1. Rolul RLU:

Regulamentul Local de Urbanism - RLU – este parte integranta din Planul Urbanistic Zonal cu rolul de a detalia in forma scrisa reglementarile acestuia.

Prescriptiile cuprinse in prezentul Regulament Local de Urbanism, permisiuni sau restrictii, sunt obligatorii pe intreg teritoriul aferent planului Urbanistic Zonal.

Prezentul regulament este elaborat in conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism, cu adaptare la situatia specifica a zonei incluse in studiu.

Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism devin acte de autoritate ale administratiei publice locale, odata cu aprobarea lor, in baza carora se pot elibera Certificate de Urbanism si Autorizatii de Construire.

Prezentul regulament este structurat astfel:

- Prescriptii generale la nivelul zonei studiate
- Prescriptii specifice la nivelul zonelor functionale

Modificarea prezentului regulament aferent Planului Urbanistic Zonal se poate face numai in conditiile in care modificarile nu contravin reglementarilor propuse la nivel functional pentru zona studiata si numai cu acordul beneficiarului si a proiectantului general. De asemenea, completarea prezentului regulament se poate face doar cu acordul beneficiarului si a proiectantului general.

Regulamentul Local de Urbanism se elaboreaza odata cu Planul Urbanistic Zonal.

### BAZA LEGALĂ:

- Planul de amenajare al teritoriului national;
- Planul de amenajare a teritoriului judetean Timis;
- PUG Ghiroda;
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului;
- Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 350/2001;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism si alte documente sau norme cu caracter de reglementare;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena a recomandarilor privind modul de viata al populatiei;
- Ordinul ministrului Sănătății nr. 994/2018 pentru modificarea si completarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014;
- Hotarârea C.J.Timis nr.115/27.11.2008 privind aprobarea reglementarilor si indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potential de edificare urbana din judetul Timis;
- Legea nr.453/2001 pentru modificarea si completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- Ordinul MLPAT 91/1991 – privind formularele, procedura de autorizare si continutul cadru al documentelor;

si are la baza prevederile cuprinse în studiile si documentatiile de urbanism avizate si aprobate care au tangenta cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal.

### **Domeniul de aplicare**

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal cuprinde ansamblul de norme obligatorii specifice pentru autorizarea constructiilor de servicii pentru zona inclusa in studiu.

Zonificarea functionala propusa a fost stabilita in functie de categoria de activitati pe care beneficiarul le-a dorit prin tema de proiectare si in conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism nr. 501 din 28.05.2021.

Prin impartirea zonei studiate in functie de functiuni, nu mai este necesara elaborarea de documentatii tip PUD in conditiile respectarii prezentului regulament.

## **5.2. GENERALITĂȚI**

### **5.2.1. TIPURI DE SUBZONE FUNCȚIONALE**

Zona studiată se încadrează ca și zonă funcțională în categoria terenurilor pentru clădiri cu functiuni de servicii si dotari, situate în teritoriul extravilan al comunei Ghiroda.

Subzonele propuse sunt:

1. Zona parcare si anexe
2. Zona verde
3. Zona strazi si accese

### **5.2.2. FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ A ZONEI**

Funcțiunea dominantă propusă pentru zonă este cea de parcare si anexe.

### **5.3. Zona de parcare si anexe:**

#### **5.3.1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ:**

##### **5.3.1.a. UTILIZĂRI PERMISE:**

- Parcaje la sol;
- Stații de întreținere auto, spalatorii auto ;
- Garaje;
- Instituții, servicii, comerț;
- Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Sedii sociale, colective și personale;
- Comerț cu amănuntul;
- Baruri, cafenele pentru maxim 20 de persoane la mese;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- Spații plantate, scuaruri, locuri de joaca pentru copii;
- Construcții pentru echiparea tehnico-edilitara;
- Căi de acces carosabile și pietonale, drumuri în incintă cu acces public.

##### **5.3.1.b. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII:**

- Clădirile cu funcțiuni comerciale și servicii vor avea parterul orientat spre strada și spre traseele pietonale.
- In conformitate cu O.U.G. nr. 83/2016, de modificare si completare a O.U.G nr. 12/1998, se atrage atentia ca in limita a 20,00m de o parte si de alta fata de axul liniei CF publice este constituita zona de siguranta a infrastructurii feroviare. S.N.C.F, "C.F.R" S.A, poate initia in caz de nevoie exproprii pentru cauza de utilitate publica in conditiile legii.
- Beneficiarul va permite accesul, ori de cate ori este nevoie, pentru lucrari de intretinere si interventie la instalatiile aeriene T.T.R.
- Se interzice efectuarea oricaror lucrari, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecari de teren, surpari sau afectarea stabilitatii solului, inclusiv prin taierea copacilor, arbustilor, extragerea de materiale de constructii sau prin modificarea echilibrului freatic.
- S.N.C.F, "C.F.R" S.A nu recomanda amplasarea constructiilor in zona de protectie a caili ferate ( fasie de 100m la stanga si la dreapta caili ferate). Prin specificul activitatii, calea ferata poate afecta amplasamentul prin emisii fonice si vibratii produse de circulatia trenurilor, motiv pentru care S.N.C.F, "C.F.R" S.A nu-si asuma raspunderea pe toata durata de existenta a constructiilor, pentru eventualele degradari ale constructiilor, determinate de vibratiile produse de traficul feroviar si nici pentru poluarea fonica.
- Se interzice utilizarea indicatoarelor si a luminilor de culoare rosie, galbena, verde sau albastra, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviara.
- In vederea obtinerii Autorizatiei de constructie pentru constructiile amplasate in zona de protectie feroviara, se va solicita acordul M.T si avizul C.F.R, in baza unei documentatii de aviz elaborata in conformitate cu prevederile Ordinului M.T 158/1996

##### **5.3.1.c. INTERDICȚII TEMPORARE:**

- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare.

##### **5.3.1.d. UTILIZĂRI INTERZISE:**

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitare en-gros;
- Depozități materiale refolosibile;

- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice.

#### **5.3.2. Reglementări pentru spațiul public:**

Amenajarea și utilizarea spațiului public se face cu respectarea reglementărilor de mai jos.

- Pentru trasa stradală se aplica profile transversale unitare, conform plansei 06. „Reglementari urbanistice”, ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei;
- Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare;
- Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

#### **5.3.4. Amplasare față de aliniament:**

- Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragera de la aliniament va fi de 3,00 m.

#### **5.3.5. Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelelor:**

- pt clădiri P se vor respecta prevederile Codului Civil (conf. Anexei la HCJT nr. 115/27.11.2008) și anume:
  - distanțele minime față de limitele laterale vor fi de 3,00m;
  - distanța față de limita posterioară va fi de minim 81,53m.

#### **5.3.4. Amplasare față de cai ferate din administratia SNCFR:**

- In zona de protectie a infrastructurilor feroviare se pot amplasa cu avizul Ministerului Transporturilor si al Regiei Autonome – “Societatea Nationala a cailor Ferate Romane”:
  - Lucrari de investitii ale agentilor economici si ale institutiilor publice care afecteaza zona de protectie a infrastructurii feroviare
- In zona de protectie a infrastructurii transporturilor se interzic:
  - Amplasarea oricaror constructii, depozite de materiale sau infiintarea de plantatii care impiedica vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare
  - Efectuarea oricaror lucrari care prin natura lor, ar provoca alunecari de teren, surpari sau ar afecta stabilitatea solului prin taierea copacilor, extragerea de materiale de constructii sau care modifica echilibrul panzei freatice subterane
  - Depozitarea necorespunzatoare de materiale, substante sau deseuri care contravin normelor de protectie a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii cailor ferate romane, precum si a conditiilor de desfasurare normala a traficului

#### **5.3.6. Circulații și accese:**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a PUZ, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice.
- Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.
- Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea de învelișuri permeabile.

#### **5.3.7. Staționarea autovehiculelor:**

- Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei;
- Se interzice organizarea de locuri de parcare cu acces direct din spațiul public, accesibile prin traversarea trotuarului.

### **5.3.8. Înălțimea maximă admisă:**

- Regimul de înălțime maxim admis este de P;
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 5,00m.

### **5.3.9. 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 noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului - locuire. Se interzice realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural și va evita forme neregulate fără o justificare derivată din caracterul zonei.
- Sunt interzise imitațiile de materiale.
- Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi culori calde sau pastel cu accente.
- Este preferabilă realizarea de construcții cu învelitori tip șarpantă, cu coama principală perpendiculară pe axa drumului, panta recomandată 20 - 45°.
- Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor tip "Velux".
- Învelitoarele vor fi realizate din materiale ceramice sau tablă tip Lindab, inclusiv la garaje.
- Construcțiile propuse vor respecta tipologia zonei, sau în cazul în care aceasta nu există, se vor dezvolta de regulă cu fațadele principale și posterioare înspre stradă și respectiv curte (grădină) evitându-se deschiderea de goluri (ferestre) la încăperile principale (dormitoare, birouri, camere de zi, etc) înspre limitele laterale ale parcelei.
- Rezolvarea mansardei se va face pe un singur nivel.
- Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

### **5.3.10. Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor:**

- Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.
- Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

### **5.3.11. Spații libere și spații plantate:**

- Spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 15% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- Spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
- Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol

#### **5.3.12. Împrejmuiri:**

- Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea de 60 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 2,20m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,2 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

#### **5.3.13. Procentul maxim de ocupare a terenului:**

- maximum 40%

#### **5.3.14. Coeficientul de utilizare maxima a terenului:**

- maximum 0,80

## **5.4. Zona pentru spatii verzi amenajate**

### **5.4.1. GENERALITATI**

#### **5.4.1.a. Caracterul zonei**

Zona are un caracter peisager pronunțat.

#### **5.4.1.b. Funcțiunea dominantă a zonei**

Funcțiunea dominantă a zonei este de spațiu verde.

#### **5.4.1.c. Funcțiunile complementare admise ale zonei**

Funcțiunile complementare sunt construcțiile destinate recreerii.

### **5.4.2. PRESCRIȚII GENERALE**

#### **5.4.2.a. Clasificarea spațiilor verzi**

- spații verzi publice cu acces nelimitat:
- parcuri, grădini, scuaruri.
- fâșiile plantate din cadrul profilelor stradale, generoase.
- zonele verzi aferente dotărilor publice – creșe, grădinițe, școli, unități sanitare, unități de protecție socială, instituții

#### **5.4.2.b. Administrarea și întreținerea spațiilor verzi**

- Administrarea spațiilor verzi de pe terenurile proprietate privată este exercitată de către proprietarii acestora, cu respectarea prevederilor actelor normative.

#### **5.4.2.c. Amplasarea zonelor destinate odihnei și recreerii**

- Zonele necesare odihnei și recreerii se amplasează în locuri care prezintă cele mai avantajoase elemente naturale, cum sunt: păduri, suprafețe de apă, relief variat și altele

#### **5.4.2.d. Proiectarea și execuția spațiilor verzi**

- Proiectele de amenajare specifică vor fi elaborate de către specialiști în domeniul arhitecturii peisagistice, al urbanismului, al horticulturii și forestier.
- Lucrările de amenajare se execută cu material forestier și floricol, adaptat climei, provenit din pepiniere și alte plantații de arbuști decorativi care, prin proprietățile lor biologice și morfologice, au o valoare estetică și ecologică și nu afectează sănătatea populației și biosistemele existente deja în zonă (alin.3, art.11, L24/2007).

#### **5.4.2.e. Modificarea spațiilor verzi**

- Înstrăinarea și atribuirea terenurilor cu spații verzi se efectuează în condițiile prevăzute de lege, cu păstrarea destinației de spațiu verde.
- Schimbarea destinației terenurilor înregistrate în registrul local al spațiilor verzi se poate face numai pentru lucrări de utilitate publică, stabilite în baza documentațiilor de urbanism, aprobate conform legislației în vigoare.
- Este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi.
- Prin excepție de la prevederile aliniatului precedent, este permisă schimbarea destinației spațiilor verzi în vederea realizării unor lucrări de utilitate publică, astfel cum acestea sunt prevăzute de L33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, altele decât cele privind construcțiile locuințelor sociale, obiectivelor sociale de învățământ, sănătate, protecție și asistență socială, organizațiilor neguvernamentale, precum și administrației publice locale și instanțelor judecătorești.

- Tot prin excepție, pepinierele care nu sunt proprietate publică, serele și grădinile amenajate ca și grădini zoologice, își pot schimba destinația, cu condiția transformării acestora în alte tipuri de spații verzi.

### **5.4.3. Utilizare funcțională**

#### **5.4.3.a. Utilizări permise**

- Este permisă autorizarea lucrărilor specifice de amenajare și întreținere a spațiilor verzi.
- Este permisă autorizarea lucrărilor de echipare tehnico-edilitară.
- Este permisă amplasarea funcțiilor specifice de parc: bănci, alei, pergole, oblinzi de apă, fântani arteziene, mobilier urban.
- Construcțiile neautorizate pe spațiile verzi se demolează și terenul se aduce la starea inițială, cheltuielile totale pentru efectuarea acestor lucrări fiind suportate de proprietarul construcției

#### **5.4.3.b. Utilizări permise cu condiții**

- Se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban și odihnă, construcții usoare pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare pentru comerț și alimentație publică, toalete publice, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.
- Transplantarea arborilor și arbuștilor se face numai cu acordul administrației publice locale și al Agenției pentru protecția mediului Timiș.

#### **5.4.3.c. Utilizări interzise permanent – Interdicții permanente**

- Este interzisă amplasarea unor construcții cu funcțiuni de: locuire permanentă, instituții și servicii altele decât mică alimentație publică.
- În zonele de odihnă și recreere se interzice amplasarea:
  - întreprinderilor care, prin activitatea lor, produc zgomot, vibrații sau impurifică apa, aerul, solul;
  - unităților zootehnice;
  - unităților de transporturi;
  - stațiilor de epurare a apelor uzate și a depozitelor controlate de deșeuri solide.
- În zona de protecție a infrastructurii transporturilor se interzic:
  - Amplasarea oricaror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare
  - Efectuarea oricaror lucrări care prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpari sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul panzei freatice subterane
  - Depozitarea necorespunzătoare de materiale, substane sau deseuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii cailor ferate romane, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului

### **5.4.4. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

#### **5.4.4.a. Orientarea față de punctele cardinale**

- Se recomandă orientarea spațiilor destinate publicului spre sud, iar orientarea depozitelor, bucătărilor, etc, spre nord.

#### **5.4.4.b. Amplasarea față de aliniament**

- Modul de amplasare a clădirilor și amenajărilor față de aliniament se va stabili prin certificatul de urbanism, sau acolo unde este cazul prin PUZ.



#### **5.4.4.c. Amplasarea în interiorul parcelei**

- Modul de amplasare a clădirilor și amenajărilor în interiorul parcelelor se va stabili prin certificatul de urbanism, sau acolo unde este cazul prin PUZ sau PUD.

- În toate cazurile de vor respecta următoarele:

- distanțele minime prevăzute în Codul Civil referitoare la vederea directă și piezișă și la picătura streășinii;
- distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă egală cu  $\frac{1}{2}$  din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.

#### **5.4.5. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

##### **5.4.5.a. Accese carosabile**

Se vor asigura, cu avizul deținătorului de drum, accese carosabile direct din drumul public, conformate pentru a permite intervenția autoutilitarelor în caz de incendiu.

##### **5.4.5.b. Accese pietonale**

- Se vor asigura accese pietonale directe din drumuri publice la toate dotările aflate în subzonele verzi.

- Accesesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap sau care folosesc mijloace specifice de deplasare.

#### **5.4.6. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ**

##### **5.4.6.a. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și energie electrică.

- De la prevederile aliniatului precedent se poate deroga, cu condiția ca beneficiarul sau investitorul să se oblige la prelungirea rețelei existente, dacă aceasta are capacitatea necesară, sau să mărească capacitatea rețelelor existente, sau să construiască noi rețele.

- Lucrările de branșare și racordare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

##### **5.4.6.b. Realizarea de rețele edilitare**

Extinderea sau mărirea de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz în condițiile contractelor încheiate cu administratorii de rețele.

##### **5.4.6.c. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

Indiferent de forma de finanțare a lucrărilor de la articolul precedent, acestea aparțin domeniului public, dacă legea nu dispune altfel.

##### **5.4.6.d. Dotări sanitare minimale obligatorii**

În cadrul amenajării și dotării zonelor destinate odihnei și recreerii trebuie să se asigure (art.7, anexa la OMS536/1997):

- instalații de alimentare cu apă potabilă;
- W.C.-uri publice (în funcție de mărimea parcelei) și locuri pentru colectarea deșeurilor;
- colectarea și îndepărtarea apelor uzate prin instalații de canalizare, locale sau zonale, a căror construcție și exploatare să evite poluarea factorilor de mediu.

## **5.4.7. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR**

### **5.4.7.a. Parcelarea**

- Dezmembrarea unor parcele este permisă numai pe baza unui PUZ.
- Parcelele noi rezultate vor avea în mod obligatoriu accese carosabile și pietonale directe din drumurile publice.

### **5.4.7.c. Înălțimea construcțiilor**

- Înălțimea construcțiilor se va stabili prin certificatul de urbanism sau prin PUZ, acolo unde este cazul.
- Înălțimea maximă admisă este : Parter.

### **5.4.7.d. Aspectul exterior al construcțiilor**

- La autorizarea construcțiilor se va avea în vedere ca prin aspectul lor, acestea să nu altereze imaginea subzonei. Criteriile de apreciere a aspectului clădirilor sunt:
  - conformarea clădirilor;
  - materialele de construcție utilizate la finisaje și învelitori;
  - culorile ansamblului și detaliilor;
  - conformarea fațadelor și amplasarea golurilor.

### **5.4.7.e. Intervenții la construcții**

Orice intervenție structurală va fi autorizată numai pe baza avizului Inspectoratului de Stat în Construcții.

### **5.4.7.f. Întreținerea construcțiilor**

Este obligatorie întreținerea construcțiilor și amenajărilor la un standard urban, în special elementele vizibile din spațiile publice, care participă la atmosfera urbană.

## **5.4.8. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

### **5.4.8.a. Parcaje**

Autorizarea executării construcțiilor (pe parcelele care permit aceasta) este permisă numai dacă se asigură parcaje conform destinației clădirii, dimensionate după normele legale și locale.

### **5.4.8.b. Spații verzi și plantate**

Spațiile verzi vor fi amenajate pe baza unor proiecte de specialitate.  
Construcțiile și amenajările se vor face cu diminuarea minimă a spațiilor verzi sau plantate.

### **5.4.8.c. Spații libere**

Este obligatorie amenajarea peisageră sau urbană a spațiilor libere publice.  
Spațiile libere private vizibile din spațiul public se vor amenaja peisager sau mineral.

### **5.4.8.d. Împrejmuiri**

Se recomandă realizarea de împrejmuiri transparente sau din gard viu.

#### **5.4.9. INDICATORI URBANISTICI MAXIMALI**

##### **5.4.9.a. Procentul de ocupare al terenului**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă se respectă valoarea maximă a procentului de ocupare a terenului prevăzută pentru aceasta subzonă funcțională.
- Procentul de ocupare a terenului se va stabili prin certificatul de urbanism, sau unde este cazul prin PUZ,
- Procentul de ocupare a terenului nu va depăși 10 %. **P.O.T. = 10 %**

##### **5.4.9.b. Coeficientul de utilizare al terenului**

- Valoarea maximă a coeficientului de utilizare a terenului se va stabili în fiecare caz, respectând tema și condițiile legislative specifice.
- Coeficientul de utilizare a terenului nu va depăși 0,1. **C.U.T. = 0,1**

ÎNTOCMIT :

Arh. Cosmin DUMITRAȘCU