– Volumul 2 –

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul RLU

Prezentul regulament de urbanism s-a întocmit în vederea reglementării urbanistice a unui teren din intravilanul municipiului Piatra Neamț, strada Petru Movila, nr. **50-52-54** cu NC 51847, 51845, 56335, 60528, 51853.

Lucrarea de față propune construirea de locuinte colective si functiuni complementare, amenajare acces si parcare, bransamente la utilitati, imprejmuire si schimbare subzona L1a si M1b in M1a".

Prezentul Regulament de Urbanism conține prescripții și recomandări cu privire la organizarea terenului studiat în corelare cu vecinătățile, transpuse în indicatori urbanistici pentru zona studiată.

Regulamentul Local de Urbanism - RLU - detaliază reglementările din PUZ, acesta fiind elaborat pe baza Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr.525/1996, al ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal (Indicativ GM-010-2000) și reglementările tehnice date prin certificatul de urbanism nr. 1001 din 12.12.2025 emis de primăria municipiului Piatra Neamț.

2. Baza legală a elaborării

Regulamentul Local de Urbanism -RLU- a fost elaborat în conformitate cu prevederile următoarelor legi, acte normative și acte de informare:

- Legea 169/2026- CTATUC;
- Legea nr. 350/2001 republicată, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- HGR nr.525/1996 - Regulamentul General de Urbanism, republicat;
- Ordinul M.L.P.A.T.nr.176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" - Indicativ GM-010-2000;
- Ordin nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Legea 287/2009 republicată, privind codul civil, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea protecției mediului nr. 137/1995 republicată - cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare - cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr. 82/1996 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea nr. 211/2011 republicată, privind regimul deșeurilor;
- Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;

- H.G.R. nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- Certificatul de Urbanism nr. 1019 din 17.12.2020 eliberat de Primăria Municipiului Piatra Neamț;
- Avizul de oportunitate nr. 30 din 12.04.2021 eliberat de Primăria Municipiului Piatra Neamț pentru prezenta documentație PUZ;
- Avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 1019 din 17.12.2020 eliberat de Primăria Municipiului Piatra Neamț, și obținute de inițiatorul PUZ.

3. Domeniul de aplicare

Prevederile stabilite în prezentul PUZ și RLU se vor aplica în vederea realizării construcțiilor și amenajărilor zonei studiate.

Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se va desfășura după cum urmează:

- *LUCRĂRI CE NECESITĂ AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE:*

Lucrări de construire, extindere, reparare, consolidare, protejare precum și orice alte lucrări indiferent de valoarea lor, care urmează să fie executate după aprobarea PUZ și RLU, la construcțiile private sau publice, pe bază de Certificat de Urbanism emis de Primăria Piatra Neamț cu avizele specifice cerințelor de calitate a construcțiilor potrivit prevederilor legale.

Avizele și acordurile se emit de organismele abilitate, potrivit legii.

- *LUCRĂRI CE NU NECESITĂ AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE:*

Se pot executa fără Autorizația de Construire toate tipurile de lucrări menționate explicit în art 299 din L169/2026, în condițiile legii.

Zonificarea funcțională propusă este evidențiată în planșa „Reglementări urbanistice – zonificare” în care este evidențiat teritoriul reglementat și sunt stabilite condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, obligatoriu de respectat, în cadrul fiecărei subzone.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

<u>Prevederile acestui sub-capitol sunt valabile pentru toate zone funcționale propuse.</u>

- ***Terenuri agricole din extravilan***

Prin prezentul PUZ nu se intervine asupra terenurilor din extravilan.

- ***Terenuri agricole din intravilan***

Prin prezentul PUZ se schimbă folosința terenului din „arabil, fanaeata si curti constructii” în „curți construcții”.

- ***Suprafețe împădurite:***

Amplasamentul studiat nu cuprinde suprafețe împădurite.

- ***Resursele subsolului***

Pe amplasamentul studiat nu au fost identificate resurse ale subsolului.

- ***Resursele de apă***

Amplasamentul studiat nu se află în albia minoră a unui râu sau cuveta unui lac. Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile este permisă numai cu asigurarea măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane.

- ***Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate***

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare, goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

Pentru păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic, în zonele naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică, identificate și delimitate ca atare, se vor respecta condițiile de autorizare a executării construcțiilor potrivit legii în funcție de particularitățile specifice fiecărei zone.

- ***Zonele construite protejate***
  - nu este cazul.

4. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

<u>Prevederile acestui sub-capitol sunt valabile pentru toate zone funcționale propuse.</u>

Prin studiile de teren efectuate anterior elaborării PUZ nu au fost descoperite pericole naturale de nici un fel pe terenul studiat.

În zonă nu se semnalează fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbușiri de teren) sau activități antropice care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcții.

- Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă. În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.
- Autorizarea executării construcțiilor se permite doar dacă este asigurat accesul unităților speciale de intervenție în caz de urgență, potrivit legislației în vigoare la data autorizării.
- Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului. Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile și amenajările care au drept scop protecția și întreținerea rețelelor de utilități publice.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.
- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform prezentului P.U.Z.
- Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate pentru lucrări de utilitate publică, este interzisă. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe

baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii și a documentațiilor tehnice la faza D.T.A.C. întocmite în acest scop.

5. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Prevederile acestui sub-capitol sunt valabile pentru zona funcţionala „M1a”.

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare fată de punctele cardinale, prezentate în anexa nr. 3 din Regulamentul general de urbanism.
- În proximitatea drumului public construcțiile se pot autoriza doar cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii, cu avizul conform al organelor de specialitate.
- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale:
  - - min. 14,00m față de limita de proprietate dinspre Nord (str.Verii)
  - - min. 5,00m față de limita de proprietate dinspre Sud (str.Petru Movilă)
  - - min. 3,00m și 8,50m față de limita de proprietate dinspre Vest
  - - min. 14,00m și 10.00m față de limita de proprietate dinspre Est

Imprejmuirile la strada Petru Movila vor respecta aliniamentul imprejmuirilor vecine.

Respectarea Codului Civil privind amplasarea fata de limitele proprietatii (masurata de la limita balcoanelor / ferestrelor cu servitute de privire)

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi mai mare sau egală cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,0 m, asigurându-se respectarea prevederilor ordinului ministerului sănătății nr. 119 / 2014 cu privire la durata minimă de însorire a camerelor de locuit. Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se vor stabili în baza avizului unității teritoriale de pompieri. **În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidenţiază că distanţa dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puţin egală cu înălţimea clădirii celei mai înalte, la faza de Autorizatie de construire, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii legislative mentionate mai sus.**

- În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
  - - terenurile echipamentelor publice se vor separa cu garduri transparente de **1,8** m înălţime din care **0,3** m soclu opac, dublate de gard viu.
  - - Imprejmuirile catre drumul public vor fi transparente de 1,80m inaltime, cu soclu din beton si gard metalic – (fier forjat, plasa sarma), iar intre proprietati se accepta garduri opace pentru evitarea intruziunii si protectia proprietatii; Imprejmuirile la strada Petru Movila vor respecta aliniamentul imprejmuirilor vecine.
  - - Spaţiile comerciale şi alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii şi pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.
- Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune acelorași exigențe estetice și calitative ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

6. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Prevederile acestui sub-capitol sunt valabile pentru toate zone funcţionale propuse.

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii, conform destinației construcției. Lățimea accesului la drumurile publice va

avea minim 7,0 m, să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute mai sus, cu avizul unității teritoriale de pompieri. Se vor respecta prevederile anexei 4 la RGU (H.G. nr. 525 / 1996), și a O.G. nr. 43 / 1997 – republicată.

- Este permisă modificarea acceselor sau realizarea unor noi accese din drumul public, în conformitate cu anexa nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism, doar cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- Orice acces la domeniile publice se va face în conformitate cu autorizația de construire eliberată de primăria municipiului Piatra Neamț.
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesele pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- Accesele pietonale (minim latime de 1.00m) vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii care folosesc mijloace de deplasare specifice.

7. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Prevederile acestui sub-capitol sunt valabile pentru toate zone funcţionale propuse.

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de utilități.
- De la dispozițiile de mai sus se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice, în următoarele condiții:
  - investitorul/proprietarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară;
  - investitorul/proprietarul se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice existente;
  - investitorul/proprietarul se obligă să construiască noi rețele.
- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate si eventualele devieri de retele existentede a rețelelor edilitare publice se realizează către investitor sau proprietar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.
- Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului dacă legea nu dispune altfel.
- Lucrările prevăzute la punctul anterior, indiferent de modul de finanțare intră în proprietatea publică a municipiului Piatra Neamț.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare. Se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua publică de canalizare.
- Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau clădiri ori vor fi realizate îngropat.
- Se interzice în interiorul parcelelor dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV, etc).
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice.

8. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construcții

Prevederile acestui sub-capitol sunt valabile pentru toate zone funcționale propuse.

- Sunt considerate loturi construibile numai loturile care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
  - se încadrează în prevederile prezentului P.U.Z.

M1a - cu următoarele condiţionări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere şi pentru zona de extindere:
- în cazul construcţiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de **1000,0** mp, cu un front la stradă de minim **30,0**m;
- pentru celelalte categorii de funcţiuni, lotizarea terenului în parcele se va face având minim **500,0** mp şi un front la stradă de minim **12,0**m, în cazul construcţiilor înşiruite dintre două calcane laterale şi de minim **18,0**m în cazul construcţiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcţie de necesităţi vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;

M1a - pentru asigurarea coerenţei cadrului construit, pe terenul liber dintre construcţiile existente se pot realiza inserţia unor clădiri comerciale sau a unor accente cu cladiri inalte peste regimul de inaltine al zonei pe tot traseul străzii, cu respectarea distanţelor minime faţă de clădirile existente si care să asigure o funcţionare corectă, evitarea blocării acceselor carosabile şi pietonale existente, conservarea arborilor existenţi.

  - au acces cu lățime de minim 7 m către un drumul public direct sau prin alte imobile asupra cărora există drept de servitute de trecere legal instituit.

- Pentru orice inițiativă care nu se conformează prevederilor avizate și aprobate prin prezentul P.U.Z. este necesar să se urmeze procedurile similare de avizare și aprobare, îndeplinite de prezenta documentație.

9. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi și împrejmuiri

Spatii verzi - M1a - se vor identifica, proteja şi păstra în timpul executării construcţiilor arborii importanţi existenţi având peste **4,0** m înălţime şi diametrul tulpinii peste **0,15** m; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alţi **10** arbori în perimetrul unor spaţii plantate publice din apropiere;
- în grădinile de faţadă ale echipamentelor publice minim **40%** din suprafaţă va fi prevazută cu plantaţii înalte;
- terenul care nu este acoperit cu construcţii, platforme şi circulaţii va fi plantat cu gazon şi cu un arbore la fiecare **100,00** mp;
- începând cu 1 ianuarie 2027, autorizarea lucrărilor de construire a clădirilor sau părților de clădiri cu funcțiuni de birouri, comerciale, industriale, de depozitare, inclusiv parcaje acoperite, cu o suprafață construită mai mare de 1.000 mp, va fi condiționată de prevederea de acoperișuri verzi, adaptate condițiilor climatice, pe cel puțin jumătate din suprafață. Prin acoperiș verde se înțelege acel acoperiș pe care este prevăzut, în mod deliberat, prin proiect, vegetație, peste stratul care
- realizează protecția la intemperii;

- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

- Se vor respecta prevederile legii 24 /2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi în intravilanul localităților, respectiv a RLSV actualizat, aprobat prin HCL nr. 156/2018.

Imprejmuiri - M1a - terenurile echipamentelor publice şi a bisericilor se vor separa cu garduri transparente de **1,8** m înălţime din care **0,3** m soclu opac, dublate de gard viu.

- Imprejmuirile catre drumul public vor fi transparente de 1,80m inaltime, cu soclu
- din beton si gard metalic – (fier forjat, plasa sarma), iar intre proprietati se accepta garduri opace pentru evitarea intruziunii si protectia proprietatii; Imprejmuirile la strada Petru Movila vor respecta aliniamentul imprejmuirilor vecine.
- Spaţiile comerciale şi alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii şi pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Prin prezenta Documentație de Urbanism se propune pastrarea reglementarilor amplasamentului studiat ca zonă - **M1a – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu cu cladiri inalte şi înăţimi maxime de P+4E - P+5 E, cu accente mai înalte**

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

- M1a – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu cu cladiri inalte şi înăţimi maxime de P+4E - P+5 E, cu accente mai înalte;

- ***Utilizări admise***

- instituţii, servicii publice de nivel municipal sau de cartier;
- lăcaşuri de cult;
- sedii ale unor companii şi firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanţă în diferite domenii şi alte servicii profesionale;
- institutii bancare;
- servicii sociale, colective şi personale;
- sedii ale unor organizaţii politice, profesionale etc.;
- comerţ cu amănuntul;
- hoteluri, pensiuni, agenţii de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc;
- parcaje la sol şi multietajate;
- spaţii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spaţii plantate - scuaruri, grădina de cartier;
- blocuri locuinţe cu partiu obişnuit;
- locuinţe cu partiu special care includ spaţii pentru profesiuni liberale.

- ***Utilizări admise cu condiționări***

- toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcţiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcţionare specific; se admit activităţi în care accesul publicului nu este liber numai cu condiţia ca să nu reprezinte mai mult de **30**% din suprafata constructiilor dispuse pe lungimea străzii incluse în zona mixtă;

- se admit accentele inalte conditionat de asigurarea insoririi constructiilor invecinate si acordul proprietarilor direct afectati;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspaţiile dintre blocuri cu condiţia să se menţină accesele carosabile şi trecerile pietonale necesare şi să se respecte cerinţele de protecţie a clădirilor existente.
- se admit extinderi ale spatiilor comerciale de la parterul blocurilor de locuinte pe domeniul municipiului cu conditia respectarii distantelor dintre fronturile construite situate pe ambele parti laterale ale strazilor si mentinerii latimii trotuarelor de minim 3,0m.

- ***Utilizări interzise***

- activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- activitati industriale si prestari servicii poluante;
- construcţii provizorii de orice natură cu exceptia anexelor;
- depozitare en gros;
- staţii reparatii auto cu exceptia spalatoriilor auto si a statiilor distributie carburanti;
- curăţătorii chimice cu exceptia celor ecologice;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane sau depozitări de materiale refolosibile;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.
- anexe pentru creşterea animalelor pentru producţie şi subzistenţă;

- ***Aspectul exterior al clădirilor***

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerinţelor specifice unei diversităţi de funcţiuni şi exprimarii prestigiului investitorilor (similar unui centru de afaceri) dar cu condiţia realizării unor ansambluri compoziţionale care să ţină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularităţile sitului, de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relaţii de co-vizibilitate;

- incadrarea aspectului exterior (finisaje si invelitoare) in culorile specifice localitatii stabilite prin HCL, cu exceptia brand-urilor consacrate, fiind acceptate in mod uzual pentru finisajele la fatade: „ocru, crem, verde deschis (olive) sau nuante diferite de gri-bej" si placaje (ceramice, compozite, etc.), culorile acceptate pentru invelitori se limiteaza la nuante de maro, inclusiv caramiziu (culoarea tiglei ceramice) si nuante de gri-inchis cuprinse in Codul culorilor RAL;

- se va acorda atenţie modului de tratare a acoperişurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul şi reprezentativitatea funcţiunii şi va răspunde exigenţelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenţă" şi "eleganţă";
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile faţadelor, parapete, balcoane etc. Pentru firme, afişaj şi mobilier urban se va asigura coerenţa pe arterele principale pe baza unor studii şi avize suplimentare.

- ***Înălțimea maximă admisă a clădirilor***

Înălțimea clădirilor va fi determinată în funcție de context, aplicându-se cumulativ următoarele criterii:

- **Regimul de înălțime maxim admis** = S+D+P+4+E5 retras;

Se admit niveluri parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea maximă admisă.

- **Înălțimea maximă admisă** = **21.00 m** (la cornisa/atic) si **26.00** la coama (de la CTA incinta) ***Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului***
  - PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT maxim admis = 50 %

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire.

- COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT maxim admis = 4

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Întrucât funcțiunile propuse sunt de natură să dezvolte și să completeze funcțiunea existentă nu este necesară definirea ansamblului ca Unitate Teritorială de Referință distinctă. Caracterul general al zonei este unul periferic-urban și este dat de modul de utilizare actual al proprietăților.

Prevederile Regulamentului Local de Urbanism au avut ca punct de plecare acest caracter al zonei și, prin zonificarea funcțională propusă, s-a urmărit creșterea potențialului locativ și mărirea randamentului în exploatare a terenului studiat.

Întocmit, arh. Ionel Ciurea