

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT P.U.Z.

DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ: CONSTRUCȚII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, SERVICII, COMERȚ, BIROURI, CAZARE ȘI LOCUINȚE DE SERVICIU

Calea Torontalului, F.N., Timișoara, Județul Timiș, identificat prin CF. nr. 449 160

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Articolul 1 – ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1) **Regulamentul local de urbanism** este sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice zonale și de detaliu precum și a regulamentelor aferente care se vor elabora ulterior în zona studiată.

2) **Regulamentul local de urbanism** stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora.

3) **Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism** aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul local de urbanism se aplică, în cazul de față, la terenul cu o suprafață totală de 50800 m.p., situat pe teritoriul municipiului Timișoara, în partea de nord – vest a teritoriului intravilan, pe Calea Torontalului, F.N.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

1) La baza elaborării prezentului **Regulamentul local de urbanism** stau, în principal:

Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată

H.G. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată.

Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Articolul 2 – DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z..

Zonificarea funcțională propusă prin *P.U.Z.* va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa de *Reglementări urbanistice - U03*. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Articolul 3 - Zone cu valoare peisagistica și zone naturale protejate

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural și al echilibrului ecologic.

Articolul 4 - Zone construite protejate

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

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Articolul 5 - Expunerea la riscuri naturale

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

Articolul 6 - Expunerea la riscuri tehnologice

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

Articolul 7 - Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat.

Articolul 8 - Asigurarea compatibilității funcțiunilor

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

Articolul 9 - Procentul de ocupare a terenului

În cazul prezentului regulament, se stabilesc:

Indici urbanistici globali (pentru întreg ansamblu P.U.Z.):

P.O.T. maxim = 40% și C.U.T. maxim = 1.6

Indici urbanistici individuali, pe fiecare parcelă rezultată în parte:

PARCELA	Din care Zonă verde (%)	P.O.T. max.	C.U.T. max.	Regim maxim de înălțime	H max. cornisa (m)
01	0,00%	46,00%	1,7	P+3E	15
02	0,00%	44,00%	1,5	P+3E	15
03	0,00%	41,00%	1,5	P+3E	15
04	0,00%	40,00%	1,5	P+3E	15
05	0,00%	40,00%	1,5	P+3E	15
06	0,00%	41,00%	1,6	P+3E	15
07	0,00%	40,00%	1,6	P+3E	15

08	14,86%	40,00%	1,5	P+3E	15
09	0,00%	41,00%	1,6	P+3E	15
10	0,00%	50,00%	1,9	P+3E	15
11	0,00%	47,00%	1,8	P+3E	15
12	0,00%	50,00%	1,9	P+3E	15
13	0,00%	60,00%	2,2	P+3E	15
14	0,00%	60,00%	2,2	P+3E	15
15	0,00%	60,00%	2,2	P+3E	15
16	0,00%	58,00%	2,2	P+3E	15
17	0,00%	56,00%	2,2	P+3E	15
18	0,00%	34,00%	1,5	P+3E	15
19	0,00%	48,00%	1,9	P+3E	15
20	0,00%	48,00%	1,8	P+3E	15
21	0,00%	46,00%	1,8	P+3E	15
22	0,00%	49,00%	1,9	P+3E	15
23	0,00%	46,00%	1,8	P+3E	15
24	0,00%	51,00%	2,0	P+3E	15
25	0,00%	52,00%	2,0	P+3E	15
26	3,92%	10,00%	0,1	P	5
27	100,00%	10,00%	0,1	P	5
28	100,00%	10,00%	0,1	P	5
29	0,00%	0,00%	-	-	-
30	100,00%	10,00%	0,1	P	5

28	0,00%	0,00%	0	-	-
----	-------	-------	---	---	---

Articolul 10 - Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în prezentul Plan Urbanistic Zonal pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII

Articolul 11 - Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei 3 din Regulamentul General de Urbanism – R.G.U.: pentru toate categoriile de construcții de servicii se recomandă orientarea spre nord a spațiilor tehnice și a anexelor.

Articolul 12 - Amplasarea față de drumuri publice

Clădirile se vor amplasa retras față de căile de circulație existente sau propuse (străzi majore, principale, secundare), cu respectarea profilelor străzilor.

Articolul 13 - Amplasarea față de căi ferate din administrația S.N.C.F.R.

Terenul nu se află în zona de protecție sau în zona de siguranță a C.F.R., prin urmare amplasarea construcțiilor pe teren nu este condiționată de aceasta.

Articolul 14 - Amplasarea față de aliniament

Amplasarea se va face în limita zonei construibile conform planșei U03 - *Reglementari urbanistice*.

Articolul 15 - Amplasarea în interiorul parcelei

Clădirile se vor amplasa în limita zonelor de implantare prevăzute în planșa U03 - *Reglementari urbanistice*.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 16 - Accese carosabile

Numărul și configurația acceselor se determină în cadrul zonei studiate conform anexei 4 din Regulamentul General de Urbanism - R.G.U.

Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drum public, direct sau prin servitute, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile.

Articolul 17 - Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Articolul 18 - Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonia mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

Articolul 19 - Realizarea de rețele edilitare

Proprietarul va fi obligat, să execute toate lucrările edilitare de echipare necesare, de apă, canalizare, electricitate, lucrări ce se vor racorda la rețelele publice existente. Beneficiarul final al parcelelor construibile va racorda construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

Lucrările de echipare a cladirilor (apă, canal, gaz, alimentare cu energie electrică, telefonie, TV cablu) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind de regula îngropate. Se admite în cazuri bine justificate și în mod excepțional, pozarea supraterană a rețelelor de echipare a cladirilor.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI AL CONSTRUCȚIILOR**Articolul 20 - Parcelarea**

Clădirile vor fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică direct sau prin servitute. Se vor asigura prin parcelare condițiile necesare pentru obținerea unor loturi construibile.

Articolul 21 - Înălțimea construcțiilor

Înălțimea maximă la cornișă admisibilă a cladirilor este 15 m, respectiv un regim de înălțime de maxim P+3E pentru zona mixtă de construcții industriale nepoluante, depozitare, servicii, comerț, birouri, unități de cazare și locuințe de serviciu.

Articolul 22 - Aspectul exterior al construcțiilor

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii, dar cu condiția realizării unei compoziții care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor se vor trata în mod obligatoriu la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**Articolul 23 - Parcaje**

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism.

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor sau spațiilor publice.

Fiecare parcelă rezultată va dispune de parcări în incintă ce vor deservi construcțiile propuse precum și de o cotă parte din parcarile colective care vor fi distribuite parcelelor ce nu pot atinge minimul de parcări necesare pe spațiul ce rezultă în urma P.U.Z.-ului.

Amplasarea parcajelor și garajelor față de clădirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Intrările și iesirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

Articolul 24 - Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, conform aviz de oportunitate, cu obligația de a planta minimum un arbore la fiecare 200 mp de spațiu verde.

Plantarea de arbori înalți este permisă, numai la distanțe mai mari de 2.0 m față de linia despărțitoare a două proprietăți.

Articolul 25 - Împrejmuiri

Înălțimea admisă a împrejmuirilor la drumurile publice va fi de maximum 1,80 m de la nivelul (terenului) trotuarului, iar stâlpii împrejmuirii nu vor depăși 2,00 m. Acestea vor fi transparente spre stradă. Înălțimea maximă a soclului unei împrejmuiri va fi de 60 cm de la nivelul trotuarului (terenului).

Se admite doar împrejmuirea ansamblului nu și a parcelelor rezultate în urma P.U.Z.-ului.
Se recomandă împrejmuiri vegetale sau împrejmuiri transparente îmbrăcate în vegetație.
Se admite și inexistența unei împrejmuiri.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE**

În cadrul zonei studiate în *Planul Urbanistic Zonal – DEZVOLTARE ZONĂ MIXTĂ: CONSTRUCȚII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, SERVICII, COMERȚ, BIROURI, UNITĂȚI DE CAZARE ȘI LOCUINȚE DE SERVICIU* s-au identificat următoarele tipuri de unități funcționale:

Zonă mixtă: construcții industriale nepoluante, depozitare servicii, comerț, birouri, unități de cazare și locuințe de serviciu – construcții industriale nepoluante, depozitare, comerț, servicii comerciale, servicii diverse, sedii de firme, profesionale etc., agenții de turism, cofetării, patiserii, sedii financiar-bancare, sedii ale unor organizații culturale și științifice, sucursale sau filiale ale unor unități financiar-bancare și de asigurări), cercetare, sănătate și asistență socială (cabinete medicale, farmacii), birouri profesioni libérale, unități de cazare, locuințe de serviciu, parcaje la sol, spații libere pietonale.

Spații verzi – spații plantate, circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise, mobilier urban, amenajări pentru joc, sport și odihnă, grupuri sanitare, spații administrative pentru întreținere, construcții pentru activități culturale.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Zonă mixtă - construcții industriale nepoluante, depozitare servicii, comerț, birouri, unități de cazare și locuințe de serviciu

1. GENERALITĂȚI:

Articolul 1 Funcțiunea dominantă este de zonă pentru construcții industriale nepoluante, depozitare, servicii, comerț, birouri, unități de cazare și locuințe de serviciu.

Articolul 2 Funcțiunile complementare admise ale subzonei sunt:

- instituții publice și servicii;
- spații verzi amenajate;
- accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje;
- rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR:

Articolul 3 Utilizări permise:

- sedii de firme, servicii diversificate, nepoluante, consultanță în diferite domenii și alte

- servicii profesionale;
- spații de prezentare și expunere;
 - producție industrială și activități complementare – administrative, de depozitare, de cercetare și dezvoltare, sociale, etc. – direct legate de funcțiunea de bază;
 - sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial – administrative, de depozitare, comerciale, etc;
 - construcții industriale cu funcțiunea de depozitare specializate pe diverse profile, nepoluante;
 - incubatoare de afaceri pentru domeniile industriale;
 - cercetare și dezvoltare tehnologică;
 - construcții și instalații tehnico-edilitare ce deserveșc zona, precum și echipamente legate de funcționarea zonei;
 - comerț, alimentație publică, servicii, baruri, restaurante, administrație, cultură, învățământ, sănătate, spații verzi, staționare autovehicule;
 - spații pentru administrația și coordonarea zonei;
 - formare profesională;
 - unități de cazare;
 - locuințe de serviciu;
 - birouri, sedii financiar-bancare, etc.

Articolul 4 Utilizări permise cu condiții:

- servicii a căror existență nu afectează negativ funcțiunea de bază.

Articolul 5 Utilizări interzise:

- activități productive poluante sau cu risc tehnologic;
- construcții care prin natura lor, volumul și aspectul lor sunt incompatibile cu securitatea, salubritatea și confortul zonei;
- stații de întreținere auto;
- ferme agro-zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- depozitare de deșeuri;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;

Articolul 6 Interdicții definitive (permanente) de construire:

- pe culoarele rezervate amplasării rețelei de căi de comunicație (străzi majore, principal, secundare stabilite în P.U.Z.)

Articolul 7 Amplasarea construcțiilor în vecinătatea parcului – se interzice utilizarea parcelelor din vecinătatea parcului (parcelele 1, 13, 14, 15, 16, 17, 18 și 19) pentru industrie nepoluantă. Se admite ca funcțiunea parcelelor din vecinătatea parcului (parcelele 1, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 și 19) să fie exclusiv pentru unități de cazare și/sau locuințe de serviciu, iar pe restul parcelelor se admite realizarea unităților de cazare sau/și locuințelor de serviciu doar la ultimul nivel al fiecărui imobil.

3. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Articolul 7 Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Nu este cazul.

Articolul 8 Zone construite protejate

Nu este cazul.

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

Articolul 9 Expunerea la riscuri naturale – amplasarea construcțiilor este permisă pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale).

Articolul 10 Expunerea la riscuri tehnologice – amplasarea construcțiilor este permisă în zone neexpuse la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele și zonele de protecție ale rețelelor electrice, etc.).

Articolul 11 Asigurarea echipării edilitare – amplasarea construcțiilor este permisă cu condiția stabilirii obligației de a se efectua, parțial sau total, lucrări de echipare edilitară, (branșament de apă, racord la canalizare, branșament de gaz, racord la rețeaua electrică).

Articolul 12 Procentul de ocupare a terenului - pentru zona de construcții industriale nepoluante, depozitare servicii, comerț, birouri, unități de cazare și locuințe de serviciu se prevăd următorii indici de ocupare a terenului:

Indici urbanistici globali (pentru întreg ansamblu P.U.Z.):

ZONA	P.O.T. max.	C.U.T. max.	Regim maxim de înălțime	H max. cornisa (m)
CONSTRUCȚII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, SERVICII, COMERȚ, BIROURI, UNITĂȚI DE CAZARE ȘI LOCUINȚE DE SERVICIU	40,00%	1,6	P+3E	15

Indici urbanistici individuali, pe fiecare parcelă rezultată în parte:

PARCELE PENTRU - CONSTRUCȚII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, SERVICII, COMERȚ, BIROURI, UNITĂȚI DE CAZARE ȘI LOCUINȚE DE SERVICIU	P.O.T. max.	C.U.T. max.	Regim maxim de înălțime	H max. cornisa (m)
01	46,00%	1,7	P+3E	15
02	44,00%	1,5	P+3E	15

03	41,00%	1,5	P+3E	15
04	40,00%	1,5	P+3E	15
05	40,00%	1,5	P+3E	15
06	41,00%	1,6	P+3E	15
07	40,00%	1,6	P+3E	15
08	40,00%	1,5	P+3E	15
09	41,00%	1,6	P+3E	15
10	50,00%	1,9	P+3E	15
11	47,00%	1,8	P+3E	15
12	50,00%	1,9	P+3E	15
13	60,00%	2,2	P+3E	15
14	60,00%	2,2	P+3E	15
15	60,00%	2,2	P+3E	15
16	58,00%	2,2	P+3E	15
17	56,00%	2,2	P+3E	15
18	34,00%	1,5	P+3E	15
19	48,00%	1,9	P+3E	15
20	48,00%	1,8	P+3E	15
21	46,00%	1,8	P+3E	15
22	49,00%	1,9	P+3E	15
23	46,00%	1,8	P+3E	15
24	51,00%	2,0	P+3E	15
25	52,00%	2,0	P+3E	15

Parcelele 29 și 31 vor fi donate Primăriei Municipiului Timișoara în vederea Relaiării Căilor de Comunicație rutieră și Amenajărilor aferente.

Articolul 13 Lucrări de utilitate publică – clădirile se pot amplasa pe terenuri care nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrări de utilitate publică (căi de comunicație, sisteme de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaz, telecomunicații, etc.)

Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii:

Articolul 14 Orientarea față de punctele cardinale - se va respecta orientarea corectă față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic); conform cu *anexa 3* din R.G.U.:

Construcții administrative și financiar - bancare:

Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar-bancare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Construcții comerciale:

Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

Articolul 15 Amplasarea față de drumuri publice – clădirile se vor amplasa retras față de căile de circulație existente sau propuse (străzi majore, principale, secundare), cu respectarea profilelor străzilor.

Articolul 16 Amplasarea față de căi ferate din administrația C.F.R.

Nu este cazul.

Articolul 17 Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Articolul 18 Amplasarea față de aliniament:

Amplasarea față de aliniament se va face în limita zonei construibile, conform planșei U03 - *Reglementari urbanistice*.

Articolul 19 Amplasarea în interiorul parcelei

Clădirile se vor amplasa în limita zonelor de implantare prevăzute în planșa U03 - *Reglementari urbanistice*.

Se pot amplasa în afara zonelor de implantare prevăzute construcții subterane, cu respectarea limitei de proprietate și construcții provizorii (panouri, pavilioane, etc.).

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Articolul 20 Accese carosabile

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport este obligatorie.

Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drum public, sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile.

Articolul 21 Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale de incintă, potrivit importanței și destinației construcțiilor propuse.

Reguli cu privire la echiparea edilitară:

Articolul 22 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară – se va asigura racordarea la rețelele publice de echipare edilitară pentru toate construcțiile, odată cu realizarea lor: alimentare cu apă, canalizare, rețele electrice, rețele de gaz.

Articolul 23 Realizarea de rețele edilitare – autorizarea construcțiilor este permisă cu condiția conectării la rețelele edilitare: branșament la rețeaua de alimentare cu apă, racord la canalizare, branșament electric, branșament de gaz, suportate în întregime de investitori sau beneficiari.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor:**Articolul 24 Parcelarea**

Clădirile vor fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau privată direct sau prin servitute. Se vor asigura prin parcelare condițiile necesare pentru obținerea unor loturi construibile.

Articolul 25 Înălțimea construcțiilor

În corelare cu zonificarea propusă și cu limitele de implantare a clădirilor, înălțimea maximă a clădirilor va fi:

H.max la cornisa = 15 m, respectiv un regim de înălțime de maxim P+3E.

Articolul 26 Aspectul exterior al construcțiilor

Clădirile vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală, fără a se afecta caracterul zonei.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi:

Articolul 27 Parcaje – Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism.

Se vor realiza locuri de parcare pe fiecare parcela rezultată în parte și se va permite asigurarea numărului de locuri de parcare inclusiv pe parcelele învecinate (din cadrul PUZ) în funcție de necesități.

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul terenului regementat, în afara circulațiilor sau spațiilor publice.

Articolul 28 Spații verzi și plantate – Se vor crea spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiei și se va planta un arbore la fiecare 200 mp de zona verde rezultati;

Zona verde este compusă din terenul aferent parcelelor 27 și 28 (100% din suprafata acestora), 14,20% din suprafata parcelei 26 și 14,86% din suprafata parcelei 08, rezultând o suprafață totală de zonă verde de 20% din suprafata terenului reglementat.

Articolul 29 Împrejurimi - sunt recomandate împrejuririle de tip transparent, cu înălțimea spre stradă de maxim 1,80 m (lemn, gard viu, plasă de sârmă cu vegetație agățătoare, etc.).

Se admite doar împrejmuirea ansamblului nu și a parcelelor rezultate în urma P.U.Z.-ului.

Se admite ca gardul să fie înlocuit cu un parapet de maxim 0.6 metri, dublat de gard viu. Se admite și inexistența unei împrejurimi.

Spații verzi

1. GENERALITĂȚI:

Articolul 1 Funcțiunea dominantă a subzonei verde: zonă verde amenajată.

Articolul 2 Funcțiunile complementare admise ale subzonei verde: circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și alte activități legate direct de activitatea sportivă.

2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR:

Articolul 3 Utilizări permise:

- zonă verde;
- spații plantate;
- mobilier urban;
- amenajări pentru activități sportive;
- construcții pentru echiparea tehnico-edilărie;
- căi de acces carosabile și pietonale;
- grupuri sanitare;
- spații administrative pentru întreținere;
- construcții pentru activități culturale

Articolul 4 Utilizări permise cu condiții :

- funcțiuni a căror existență nu afectează negativ funcțiunea de bază.

Articolul 5 Utilizări interzise:

- orice funcțiune alta decât cele enumerate la articolele 3 și 4;

3. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Articolul 7 Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Nu este cazul.

Articolul 8 Zone construite protejate

Nu este cazul.

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

Articolul 9 Expunerea la riscuri naturale – amplasarea construcțiilor este permisă pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale).

Articolul 10 Expunerea la riscuri tehnologice – amplasarea construcțiilor este permisă în zone neexpuse la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele și zonele de protecție ale rețelelor electrice, etc.).

Articolul 11 Asigurarea echipării edilitare – amplasarea construcțiilor este permisă cu condiția stabilirii obligației de a se efectua, parțial sau total, lucrări de echipare edilitară, (branșament de apă, racord la canalizare, branșament de gaz, racord la rețeaua electrică).

Articolul 12 Procentul de ocupare a terenului - pentru zona verde se prevăd următorii indici de ocupare a terenului:

PARCELA	P.O.T. max.	C.U.T. max.	Regim maxim de înălțime	H max. cornisa (m)
26	10,00%	0,1	P	5
27	10,00%	0,1	P	5
28	10,00%	0,1	P	5
30	10,00%	0,1	P	5

Articolul 13 Lucrări de utilitate publică - clădirile se pot amplasa pe terenuri care nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrări de utilitate publică (căi de comunicație, sisteme de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaz, telecomunicații, etc.)

Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii:

Articolul 14 Orientarea față de punctele cardinale

Nu este cazul.

Articolul 15 Amplasarea față de drumuri publice – clădirile se vor amplasa retras față de căile de circulație existente sau propuse (străzi majore, principale, secundare), cu respectarea profilelor străzilor.

Articolul 16 Amplasarea față de căi ferate din administrația C.F.R.

Nu este cazul.

Articolul 17 Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Articolul 18 Amplasarea față de aliniament – se recomandă la amplasarea eventualelor construcții (grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere, construcții pentru expoziții și activități culturale) să se respecte aliniamentele construcțiilor de pe parcelele învecinate.

Articolul 19 Amplasarea în interiorul parcelei – se recomandă la amplasarea eventualelor construcții care sunt conform cu cele de mai sus se va face respectând aliniamentele construcțiilor de pe parcelele învecinate curții construcții.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Articolul 20 Accese carosabile – Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport este obligatorie.

Articolul 21 Accese pietonale – Se recomandă asigurarea accesibilității în condiții de siguranță pentru toate categoriile de vârstă și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea. (iluminat public diferențiat, sistem ghidaj persoane cu vedere redusă, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil etc).

Reguli cu privire la echiparea edilitară:

Articolul 22 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară – se va asigura racordarea la rețelele publice de echipare edilitară pentru toate construcțiile, odată cu realizarea lor: alimentare cu apă, canalizare, rețele electrice, rețele de gaz.

Articolul 23 Realizarea de rețele edilitare – autorizarea construcțiilor este permisă cu condiția conectării la rețelele edilitare: branșament la rețeaua de alimentare cu apă, racord la canalizare, branșament electric, branșament de gaz, suportate în întregime de investitori sau beneficiari.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor:

Articolul 24 Parcelarea – Se propune 2 loturi pentru spații verzi. Acestea nu vor putea fi dezmembrate ulterior aprobării P.U.Z. în loturi mai mici.

Articolul 25 Înălțimea construcțiilor – Pentru clădirile noi (grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere, construcții pentru expoziții și activități culturale), înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 5 m și respectiv regim de înălțime parter.

Articolul 26 Aspectul exterior al construcțiilor – Clădirile vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală, fără a se afecta caracterul zonei.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri:

Articolul 27 Parcaje – În această zonă nu se admit parcaje.

Articolul 28 Spații verzi și plantate – Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 90% 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.

Articolul 29 Împrejmuiri - sunt recomandate împrejmuirile de tip transparent, cu înălțimea spre stradă de maxim 1,80 m (lemn, gard viu, plasă de sârmă cu vegetație agățătoare, etc.). Se admite doar împrejmuirea ansamblului nu și a parcelelor rezultate în urma P.U.Z.-ului. Se admite ca gardul să fie înlocuit cu un parapet de maxim 0.6 metri, dublat de gard viu. Se admite și inexistența unei împrejmuiri.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Nu este cazul.

Întocmit,

Arh. Laura COLOJOARĂ

Arh. Laura MĂRCULESCU