

**DENUMIRE PROIECT: DEZVOLTARE ZONĂ DE INSTITUȚII DE ÎNVĂȚĂMÂNT,
SERVICII, LOCUIRE ȘI ZONĂ DE RECREERE**

STRADA PĂSTORILOR, NR. 20, TIMIȘOARA
NUMĂR PROIECT : 124/2018



s.c. vitamin architects s.r.l.

punct de lucru
str. Amforei, nr.4, (punct
termic)
timisoara, tm 300660
românia

T +4(0)371.332.202
F +4(0)256 433.550
E office@vitamina.ro
W www.vitamina.ro

RO 18414633
J35/576/23.02.2006

RO66INGB0000999904647
672 - lei
RO84INGB0000999904735
424 - eur
ING BANK NV Amsterdam -
Sucursala Bucuresti

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIRE PROIECT: DEZVOLTARE ZONĂ DE INSTITUȚII DE ÎNVĂȚĂMÂNT,
SERVICII, LOCUIRE ȘI ZONĂ DE RECREERE
AMPLASAMENT: STRADA PĂSTORILOR, NR. 20, TIMIȘOARA,
SUPRAFATĂ: 29.841 MP
BENEFICIAR: POTRA-MUREȘAN CRISTINA-ADRIANA
PROIECTANT: S.C. VITAMIN ARCHITECTS S.R.L.
PROIECT NR.: 124/2017
FAZA: PUZ



s.c. vitamin architects s.r.l.

punct de lucru
str. Amforei, nr.4, (punct
termic)
timisoara, tm 300660
românia

T +4(0)371.332.202
F +4(0)256 433.550
E office@vitamina.ro
W www.vitamina.ro

RO 18414633
J35/576/23.02.2006

RO66INGB0000999904647
672 - lei
RO84INGB0000999904735
424 - eur
ING BANK NV Amsterdam -
Sucursala Bucuresti

LISTĂ DE RESPONSABILITĂȚI

Proiectant general	S.C. Vitamin Architects s.r.l. Strada Amforei, NR.4, Timișoara Tel. Fax. 0256 433550
Șef proiect	Arh. Rudolf Gräf, Tel. 0723627584
Proiectant arhitectură	Arh. Rudolf Gräf Arh. Stag. Olimpia Onci
Proiectant de urbanism:	Arh. Urb. Cosmin Sandu Bloju



s.c. vitamin architects s.r.l.

punct de lucru
str. Amforei, nr.4, (punct
termic)
timișoara, tm 300660
românia

T +4(0)371.332.202
F +4(0)256 433.550
E office@vitamina.ro
W www.vitamina.ro

RO 18414633
J35/576/23.02.2006

RO66INGB0000999904647
672 - lei
RO84INGB0000999904735
424 - eur
ING BANK NV Amsterdam -
Sucursala Bucuresti

3.1 CUPRINS:

I. DISPOZIȚII GENERALE	6
1.1. Rolul RLU	6
1.2. Baza legală a elaborării	6
1.3. Domeniul de aplicare	6
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR	7
2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.	7
2.1.1. Asigurarea echipării tehnico-edilitare:.....	7
2.1.2. Asigurarea compatibilităților:.....	7
2.2. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT.	7
2.2.1. Procentul de ocupare a terenului (POT).....	7
2.2.2. Orientarea față de punctele cardinale	7
2.2.3. Amplasarea construcțiilor față de aliniament.....	7
2.2.4. Amplasarea în interiorul parcelei	7
2.3. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor (auto, pietonale),a parcărilor.	8
2.4. Reguli cu privire la echiparea edilitară	8
III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	8
3.1. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	8
3.1.1 Is_A // Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente// Școală și grădiniță	8
3.1.1.1 Caracterul zonei.	8
3.1.1.2 Reglementări pentru spațiul public:	9
3.1.1.3 Utilizarea funcțională.....	9
3.1.1.4 Condiții de amplasare, echipare și configurare	9
3.1.1.5 Circulații și accesuri.....	10
3.1.1.6 Înălțimea maximă admisă:.....	10
3.1.1.7 Aspectul exterior al clădirilor:.....	11
3.1.1.8 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor:	11
3.1.1.9 Spații libere și spații plantate:.....	11
3.1.1.10 Împrejmuiiri:	12
3.1.1.11 Indici de ocupare și utilizare a terenului.....	12
3.1.2 M4 // Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor de importanță locală	12
3.1.2.1 Caracterul zonei	12
3.1.2.2 Reglementări pentru spațiul public:	12
3.1.2.3. Utilizarea funcțională.....	13
3.1.2.4 Condiții de amplasare, echipare și configurare	14
3.1.2.5 Circulații și accese	15
3.1.2.6 Înălțimea maximă admisă:.....	16
3.1.2.7 Aspectul exterior al clădirilor:.....	16
3.1.2.8 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor:	16
3.1.2.9 Spații libere și spații plantate:.....	16
3.1.2.10 Împrejmuiiri:	17
3.1.2.11 Indici de ocupare și utilizare a terenului.....	17
3.1.3 Lip //Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic	17



s.c. vitamin architects s.r.l.

punct de lucru
str. Amforei, nr.4, (punct
termic)
timisoara, tm 300660
românia

T +4(0)371.332.202
F +4(0)256 433.550
E office@vitamina.ro
W www.vitamina.ro

RO 18414633
J35/576/23.02.2006

RO66INGB0000999904647
672 - lei
RO84INGB0000999904735
424 - eur
ING BANK NV Amsterdam -
Sucursala Bucuresti

3.1.3.1	Caracterul zonei.....	17
3.1.3.2	Reglementări pentru spațiul public:	17
3.1.3.3	Utilizarea funcțională.....	18
3.1.3.4	Condiții de amplasare, echipare și configurare	18
3.1.3.5	Staționarea autovehicolelor	20
3.1.3.6	Înălțimea maximă admisă:.....	20
3.1.3.7	Aspectul exterior al clădirilor:.....	20
3.1.2.9	Spații libere și spații plantate:.....	21
3.1.2.10	Împrejmuiri:	21
3.1.2.11	Indici de ocupare și utilizare a terenului.....	21
3.1.4	Subzona Vpr // Zonă verde - cu rol de protecție față de infrastructura majoră, plantații cu rol de protecție sanitară și de reconstrucție ecologică	21
3.1.4.1	Reglementări pentru spațiul public	21
3.1.4.2	Utilizarea funcțională.....	22
3.1.4.3	Circulații și accese	22
3.1.5	Ve // Zonă verde - de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic .	22
3.1.5.1	Caracterul zonei	22
3.1.5.2	Reglementări pentru spațiul public	23
3.1.5.3	Utilizarea funcțională.....	23
3.1.5.4	Caracteristicile parcelelor	23
3.1.5.4	Circulații și accese	23
3.1.5.5	Staționarea autovehicolelor	24
3.1.5.6	Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor	24
3.1.5.7	Spații libere și spații plantate:.....	24



s.c. vitamin architects s.r.l.

punct de lucru
str. Amforei, nr.4, (punct
termic)
timisoara, tm 300660
românia

T +4(0)371.332.202
F +4(0)256 433.550
E office@vitamina.ro
W www.vitamina.ro

RO 18414633
J35/576/23.02.2006

RO66INGB0000999904647
672 - lei
RO84INGB0000999904735
424 - eur
ING BANK NV Amsterdam -
Sucursala Bucuresti

DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul RLU

Regulamentul Local de Urbanism - RLU – este parte integrantă din Planul Urbanistic Zonal cu rolul de a detalia în format scris reglementările acestuia.

Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament Local de Urbanism, permisiuni sau restricții, sunt obligatorii pe întreg teritoriul aferent Planului Urbanistic Zonal.

Prezentul regulament este elaborat în conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism, cu adaptare la situația specifică a zonei incluse în studiu.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism devin acte de autoritate ale administrației publice locale, odată cu aprobarea lor, în baza cărora se pot elibera Certificate de Urbanism și Autorizații de Construire.

Prezentul regulament este structurat astfel:

- Prescripții generale la nivelul zonei studiate.
- Prescripții specifice la nivelul zonelor funcționale.

Modificarea prezentului regulament aferent Planului Urbanistic Zonal se poate face numai în condițiile în care modificările nu contravin reglementărilor propuse la nivel funcțional pentru zona studiată și numai cu acordul beneficiarului și a proiectantului general. De asemenea, completarea prezentului regulament se poate face doar cu acordul beneficiarului și a proiectantului general.

1.2. Baza legală a elaborării

PUG Timișoara aprobat prin **Hotărârea Consiliului Local 157/28.05.2002.**

Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;

H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism și alte documente sau norme cu caracter de reglementare.

Legea 50/1991 – privind autorizarea executării construcțiilor.

Ordinul MLPAT 91/1991 – privind formularele, procedura de autorizare și conținutul cadru al documentelor.

1.3. Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal cuprinde ansamblul de norme obligatorii specifice pentru autorizarea construcțiilor rezidențiale, hale de depozitare și servicii pentru zona inclusă în studiu.

Pe baza aceleiași documentații PUZ se vor elabora documentațiile de parcelare a terenului conform planșei de reglementări.

Zonificarea funcțională propusă a fost stabilită în funcție de categoria de activități pe care beneficiarul le-a dorit prin tema de proiectare și în conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism nr. 5428 din 18.12.2017.



s.c. vitamin architects s.r.l.

punct de lucru
str. Amforei, nr.4, (punct
termic)
timisoara, tm 300660
romania

T +4(0)371.332.202
F +4(0)256 433.550
E office@vitamina.ro
W www.vitamina.ro

RO 18414633
J35/576/23.02.2006

RO66INGB0000999904647
672 - lei
RO84INGB0000999904735
424 - eur
ING BANK NV Amsterdam -
Sucursala Bucuresti

REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

Amplasamentul investiției se află în partea vestică a municipiului Timișoara, la periferia orașului, în cartierul Ronaț, la vest de calea ferată. Destinația conform PUG este de: Zonă de locuințe pentru maxim două familii și funcțiuni complementare, parțial propusă pentru spații verzi amenajate și plantații de protecție. Zona are o structură rurală cu locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P, P+1). Terenul are o suprafață de 29.841 mp având amplasată o construcție de tip locuință individuală cu o suprafață de 137 mp.

1.4.1. Asigurarea echipării tehnico-edilitare:

Autorizarea executării construcțiilor se va face doar în condițiile în care se demonstrează posibilitatea racordării la utilități a noilor obiective. În principal alimentare cu energie electrică, apă potabilă, canalizare ape uzate; alimentarea cu căldură rezolvându-se în sistem individual cu centrale proprii sau colectiv.

1.4.2. Asigurarea compatibilităților:

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zonele construibile se va face doar cu condiția asigurării compatibilității destinației noii construcții cu funcțiunea dominantă a zonei sau cea stabilită prin documentația de urbanism PUG Timișoara.

1.5. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT.

1.5.1. Procentul de ocupare a terenului (POT)

Reprezintă raportul dintre suprafața construită a clădirii și suprafața terenului (parcele). Suprafața construită așa cum este definită în RGU nu cuprinde terasele descoperite ale parterului ce definesc planul fațadei, a platformelor, scăriilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul cotei terenului natural și a logiilor etajelor se include în suprafața construită.

1.5.2. Orientarea față de punctele cardinale


Spații precum dormitoare, camerele de zi indiferent de funcțiune vor avea orientarea sud-est, sud-vest, est, vest, sud; Spațiile tehnice și anexe (băi, bucătărie, cămări, spații depozitare, spălătorii, casa scăriilor, lifturi, centrală căldură, ventilație etc.) indiferent de funcțiune vor avea orientarea optimă, nord, nord-est, nord-vest.

1.5.3. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

În funcție de fiecare zonă în parte.

1.5.4. Amplasarea în interiorul parcelei

Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale conform Codului Civil pentru clădiri cu sau fără subsol sau demisol cu maximum 3 niveluri peste cota +/- 0.00.



s.c. vitamin architects s.r.l.

punct de lucru
str. Amforei, nr.4, (punct
termic)
timisoara, tm 300660
românia

T +4(0)371.332.202
F +4(0)256.433.550
E office@vitamina.ro
W www.vitamina.ro

RO 18414633
J35/576/23.02.2006

RO66INGB0000999904647
672 - lei
RO84INGB0000999904735
424 - eur
ING BANK NV Amsterdam -
Sucursala Bucuresti

1.6. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor (auto, pietonale), a parcarilor.

Drumurile de acces la parcele vor respecta legislația în vigoare. Locurile de parcare vor fi prevăzute exclusiv în incintă.

1.7. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților la rețelele edilitare publice. Se va acorda o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. Se vor utiliza surse de energie alternative pentru iluminatul public și alți consumatori. 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. În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public.

II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Zona funcțională a fost stabilită în planșa de reglementări urbanistice. Pentru integrarea în zonă a construcțiilor se va ține seama de normele de igienă aprobate cu ordinul Ministerului Sănătății nr. 536 / 1997.

Zona studiată în baza prezentului PUZ are următoarele zone funcționale (conf. PUG Timișoara, aflat în curs de avizare):

Is_A // Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente

M4 // Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor de importanță locală // Școală și grădiniță

Lip // Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic.

2.1. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

3.1.1 Is_A // Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente // Școală și grădiniță

3.1.1.1 Caracterul zonei.

Zonă a ansamblurilor independente, dedicate instituțiilor și serviciilor publice.

Funcțiunile sunt de tip administrativ sau educațional.

S_Is – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale și în afara unor ansambluri dedicate.

Clădiri individuale dedicate, situate în afara zonei centrale a municipiului, aparținând instituțiilor publice sau de interes public. Se remarcă prin prezența semnificativă în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare a terenului sau caracterului și valorii arhitecturale.



s.c. vitamin architects s.r.l.

punct de lucru
str. Amforei, nr.4, (punct
termic)
timisoara, tm 300660
romania

T +4(0)371.332.202
F +4(0)256 433.550
E office@vitamina.ro
W www.vitamina.ro

RO 18414633
J35/576/23.02.2006

RO66INGB0000999904647
672 - lei
RO84INGB0000999904735
424 - eur
ING BANK NV Amsterdam -
Sucursala Bucuresti

3.1.1.2 Reglementări pentru spațiul public:

Orice reglementare a spațiului public și utilizării acestuia se va face în baza unui proiect complex, integrat și raportat la țesutul urban adiacent existent sau proiectat, precum și la sistemul major de spații verzi și coridoare ecologice.

Obligatoriu, orice proiect de reabilitare, restructurare a spațiului public va integra sistemul de piste velo, pietonale și trasee verzi existent sau propus la nivel de oraș sau zonă metropolitană. Deplasarea pietonală și velo va fi tratată cu prioritate în orice situație în reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.

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

Iluminatul public și mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întreg ansamblul.

3.1.1.3 Utilizarea funcțională.

- Utilizări admise:

Instituții sau servicii publice și de interes public.

Clădiri de cazare în sistem internat pentru instituțiile de învățământ.

- Utilizări admise cu condiții:

Locuințe de serviciu în condițiile stabilite de Legea 114/1996.

Facilități de cazare cu condiția ca ele să aparțină și să fie administrate de instituțiile de învățământ și cercetare localizate în UTR.

Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri cu condiția ca ele să nu ocupe frontul spre spațiul public, iar accesul auto să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Elemente de infrastructură tehnico-edilitară, în subteran sau în afara spațiului public.

- Utilizări interzise:

Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, în afara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public.

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

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

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan etc.) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase sau pe împrejurimi.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.

Împrejurimi de orice fel cu excepția situațiilor prevăzute de lege.

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

3.1.1.4 Condiții de amplasare, echipare și configurare

- Caracteristicile parcelelor:

Se conservă de regulă structura parcelară existentă.



s.c. vitamin architects s.r.l.

punct de lucru
str. Amforei, nr.4, (punct
termic)
timisoara, tm 300660
românia

T +4(0)371.332.202
F +4(0)256 433.550
E office@vitamina.ro
W www.vitamina.ro

RO 18414633
J35/576/23.02.2006

RO66INGB0000999904647
672 - lei
RO84INGB0000999904735
424 - eur
ING BANK NV Amsterdam -
Sucursala Bucuresti

Este, în principiu, admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea instituțiilor și serviciilor existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / subzonă. În acest caz se va elabora un P.U.Z.

- Amplasare față de aliniament:

Clădirile vor avea o retragere de 5,00 m, cu retrageri mai mari situate în dreptul căilor de acces unde se recomandă o retragere de 10,00 m.

- Amplasare față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare / provizorii existente.

În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară a ultimului nivel înainte de etajul retras sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 6 m.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin de 3 m.

- Retragera față de limita posterioară:

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

- Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

Distanța minimă între fațadele a două corpuri de clădiri situate pe aceeași parcelă va fi de două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar minim 6m.

3.1.1.5 Circulații și accesuri.

- Staționarea autovehiculelor:

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la RLU PUG Timișoara. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Pentru clădirile noi, staționarea autovehiculelor se va realiza numai în garaje colective subterane sau supraterane.

Nu se admite staționarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acesteia.

Staționarea în curțile clădirilor nu este admisă decât în număr limitat, destinată vizitatorilor și doar în curți exclusiv de serviciu.

3.1.1.6 Înălțimea maximă admisă:

Înălțimea maximă nu va depăși 10 m, respectiv regimul de înălțime S+P+1E.



s.c. vitamin architects s.r.l.

punct de lucru
str. Amforei, nr.4, (punct
termic)
timisoara, tm 300660
românia

T +4(0)371.332.202
F +4(0)256 433.550
E office@vitamina.ro
W www.vitamina.ro

RO 18414633
J35/576/23.02.2006

RO66INGB0000999904647
672 - lei
RO84INGB0000999904735
424 - eur
ING BANK NV Amsterdam -
Sucursala Bucuresti

3.1.1.7 Aspectul exterior al clădirilor:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. 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. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice cu excepția situației în care se reconstruiește un obiectiv (corp clădire, poartă acces etc.) pentru care sunt disponibile planurile inițiale și documentație fotografică.

Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc., începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o pătrime din lungimea frontului clădirii. Clădirile se vor acoperi cu terase sau acoperișuri cu pantă până la 10 grade. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei, respectiv materiale certificate pentru uz exterior. Se vor folosi tencuieli și zugăveli de exterior, placaje de lemn sau metalice, placaje ceramice, placaje din piatră naturală sau artificială.

3.1.1.8 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor:

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților la rețelele edilitare publice. Se va acorda o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. Se vor utiliza surse de energie alternative pentru iluminatul public și alți consumatori. 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.

În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public. Autorizarea va fi condiționată de existența unui concept de reducere a consumului energetic a imobilului care va cuprinde obligatoriu măsuri de:

- Reducere a consumului de energie pentru răcire;
- Reducere a consumului de energie pentru încălzire;
- Eficientizarea utilizării suprafețelor în vederea îmbunătățirii eficienței și creșterii calității de microclimat (acoperișuri tip terasă înverzite etc.)
- Producere de energie din surse regenerabile;
- Utilizare a apelor gri, apelor pluviale etc.
- Generarea unui microclimat interior bazat pe mijloace pasive.

3.1.1.9 Spații libere și spații plantate:

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 30% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice alt tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.



s.c. vitamin architects s.r.l.

punct de lucru
str. Amforei, nr.4, (punct
termic)
timisoara, tm 300660
românia

T +4(0)371.332.202
F +4(0)256 433.550
E office@vitamina.ro
W www.vitamina.ro

RO 18414633
J35/576/23.02.2006

RO66INGB0000999904647
672 - lei
RO84INGB0000999904735
424 - eur
ING BANK NV Amsterdam -
Sucursala Bucuresti

Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol

3.1.1.10 Împrejmuiri:

În situația în care împrejmuirile sunt obligatorii datorită normativelor, a regimului imobilului, a siguranței publice, a utilizatorilor etc. acestea vor respecta următoarele reguli:

- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 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 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

3.1.1.11 Indici de ocupare și utilizare a terenului

În cazul extinderii sau supraetajării, calculul indicilor de ocupare și utilizare a terenului se va face raportat la întreaga parcelă construibilă în sens urbanistic, așa cum a fost ea descrisă prin prezentul RLU, cu respectarea reglementării prezente.

POT max. = 47% cf. Aviz de Oportunitate Nr. 71 din 10.12.2018;

POT max = 25% pentru școli și grădinițe;

CUT max. = 1,4;

Zonă verde= min. 30%

3.1.2 M4 // Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor de importanță locală

3.1.2.1 Caracterul zonei

Zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul unor artere de importanță locală. Zona se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele și locuirea de tip colectiv, situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Sunt de asemenea prezente, ocupând imobile monofuncționale, instituții publice și de interes pentru public, dar și alte tipuri de activități.

3.1.2.2 Reglementări pentru spațiul public:

Procesul de reabilitare, modernizare și extindere a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.



s.c. vitamin architects s.r.l.

punct de lucru
str. Amforei, nr.4, (punct
termic)
timisoara, tm 300660
românia

T +4(0)371.332.202
F +4(0)256 433.550
E office@vitamina.ro
W www.vitamina.ro

RO 18414633
J35/576/23.02.2006

RO66INGB0000999904647
672 - lei
RO84INGB0000999904735
424 - eur
ING BANK NV Amsterdam -
Sucursala Bucuresti

Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 3,00 – 4,50 m lățime, piste pentru bicicliști etc.

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

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

3.1.2.3 Utilizarea funcțională

- Utilizări admise:

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc.

Spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.

La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

- Utilizări admise cu condiții:

Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public. Diferența de nivel între stradă și intrare va fi de maximum o treaptă. Eventuale diferențe de nivel până la cota parterului pot fi preluate doar în interior. Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o fațadă nu e garantată, fiind determinată de configurația și arhitectura clădirii. Pentru activități cu acces public limitat (birouri etc.) se admite accesul din gang sau, dacă locuirea nu e prezentă pe parcelă, din curtea imobilului.

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

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

– să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)

– accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, vor fi prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

– să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire

– suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp;

– să implice maximum 5 persoane;

– să aibă acces public limitat (ocazional);

– să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;

– activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței;

- Utilizări interzise:

Activități / servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat. Depozitare en gros. Depozitare de materiale re folosibile. Comerț en gros. Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc. Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre. Garaje în clădiri provizorii sau permanente



s.c. vitamin architects s.r.l.

punct de lucru
str. Amforei, nr.4, (punct
termic)
timisoara, tm 300660
românia

T +4(0)371.332.202
F +4(0)256 433.550
E office@vitamina.ro
W www.vitamina.ro

RO 18414633
J35/576/23.02.2006

RO66INGB0000999904647
672 - lei
RO84INGB0000999904735
424 - eur
ING BANK NV Amsterdam -
Sucursala Bucuresti

independente amplasate în interiorul parcelelor. Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public. Ansambluri monofuncționale rezidențiale. Locuire de tip individual. Construcții provizorii de orice natură. Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor. Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare. Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi. Orice utilizări, altele decât cele admise la punctulele anterioare. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

3.1.2.4 Condiții de amplasare, echipare și configurare

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- să aibă front la stradă
- lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 18 m;
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- suprafața să fie mai mare sau egală cu 450 mp;

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, constructibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin P.U.D., cu condiția conformării integrale la prevederile prezentului Regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Caracteristicile parcelelor:

Se admit operațiuni de comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:

- să aibă front la stradă;
- lungimea frontului la stradă să fie de mai mică sau egală cu 30 m;
- să aibă formă regulată;

Amplasare față de aliniament:

Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinuu (deschis). În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate. În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament.

Amplasare față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor :

În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se pot alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent sau maxim 25 m. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin de 3 m. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin de 3 m.



s.c. vitamin architects s.r.l.

punct de lucru
str. Amforei, nr.4, (punct
termic)
timisoara, tm 300660
românia

T +4(0)371.332.202
F +4(0)256 433.550
E office@vitamina.ro
W www.vitamina.ro

RO 18414633
J35/576/23.02.2006

RO66INGB0000999904647
672 - lei
RO84INGB0000999904735
424 - eur
ING BANK NV Amsterdam -
Sucursala Bucuresti

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin de 10 m.

Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.

Garajele se vor retrage cu cel puțin 10 m față de limitele posterioare ale parcelei.

Retragerea față de limita posterioară:

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin de 10 m.

Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.

Garajele se vor retrage cu cel puțin 10 m față de limitele posterioare ale parcelei.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

3.1.2.5 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 P.U.G., se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. Pe o parcelă se va prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

a) Staționarea autovehiculelor:

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Se va asigura pentru:

Locuințe individuale (unifamiliale) sau semi colective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

- minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp;
- minimum două locuri de parcare, dintre care cel puțin unul încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj, pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp;

Servicii cu acces public (servicii de proximitate):

- minimum două locuri de parcare;
- prin excepție, în situațiile în care, din motive demonstrabile, în interiorul parcelei nu pot fi realizate în condiții rezonabile parcaje sau numărul de parcaje necesar, pentru lucrări de restructurare parțială (schimbări de destinație, demolări parțiale, extinderi, mansardări, adăugări de noi corpuri de clădire etc.), se poate accepta parcare pe domeniul public, pe bază de abonament. În aceste cazuri se va elabora un P.U.D.



s.c. vitamin architects s.r.l.

punct de lucru
str. Amforei, nr.4, (punct
termic)
timisoara, tm 300660
românia

T +4(0)371.332.202
F +4(0)256 433.550
E office@vitamina.ro
W www.vitamina.ro

RO 18414633
J35/576/23.02.2006

RO66INGB0000999904647
672 - lei
RO84INGB0000999904735
424 - eur
ING BANK NV Amsterdam -
Sucursala Bucuresti

3.1.2.6 Înălțimea maximă admisă:

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m. Regimul de înălțime maxim admis este de S+P+1E.

3.1.2.7 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).

În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 35° și 60°, în funcție de contextul local. Pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban.

Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural și va evita geometrii neregulate fără o justificare întemeiată a acestora.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică, fibrociment în format rombic sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, tencuieli speciale sau placaje de piatră naturală, ceramice sau lemn, metal, mozaicuri turnate in situ, similipiatră pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Se interzic învelitori din tablă profilată sau din alte elemente cu format de mari dimensiuni, elemente autoportante, foi bituminoase, foi de tablă nefălțuite, țigle cu un format mai mare de 0,2 mp.

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.

3.1.2.8 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.

3.1.2.9 Spații libere și spații plantate:

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice alt tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol. Nu se vor prevedea parcuri înierbate în spațiile verzi.



s.c. vitamin architects s.r.l.

punct de lucru
str. Amforei, nr.4, (punct
termic)
timisoara, tm 300660
românia

T +4(0)371.332.202
F +4(0)256 433.550
E office@vitamina.ro
W www.vitamina.ro

RO 18414633
J35/576/23.02.2006

RO66INGB0000999904647
672 - lei
RO84INGB0000999904735
424 - eur
ING BANK NV Amsterdam -
Sucursala Bucuresti

3.1.2.10 Împrejmuiri:

Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 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 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interior fără a afecta spațiul public.

3.1.2.11 Indici de ocupare și utilizare a terenului:

În cazul extinderii sau supraetajării, calculul indicilor de ocupare și utilizare a terenului se va face raportat la întreaga parcelă construibilă în sens urbanistic, așa cum a fost ea descrisă prin prezentul RLU, cu respectarea reglementării prezente.

POT max. = 19,55%;

CUT max. = 0,6;

Zonă verde= min. 30%;

3.1.3 Lip //Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic

3.1.3.1 Caracterul zonei

Zonă rezidențială de densitate mică, cu parcelar regulat sau variat. Parcelele au front stradal de 8 -18 m, adâncimea de 30 -75 m și o suprafață totală de 500 -1200 mp. Regimul de construire este izolat sau cuplat, cu clădiri de locuit de tip tradițional, retrase sau nu de la aliniament.

3.1.3.2 Reglementări pentru spațiul public:

Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale. Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule, cu excepția străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.

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

Pentru străzile de interes local se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30km/h și introducerea de elemente de reducere a vitezei (pavaje, geometrie).

Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă.

Iluminatul public și mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent (se va elabora un catalog de mobilier urban pentru zone distincte) pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial. Iluminatul public va lua în considerare nevoia de siguranță pietonală și rutieră prin variații de intensitate și temperatură a luminii artificiale.



s.c. vitamin architects s.r.l.

punct de lucru
str. Amforei, nr.4, (punct
termic)
timisoara, tm 300660
românia

T +4(0)371.332.202
F +4(0)256 433.550
E office@vitamina.ro
W www.vitamina.ro

RO 18414633
J35/576/23.02.2006

RO66INGB0000999904647
672 - lei
RO84INGB0000999904735
424 - eur
ING BANK NV Amsterdam -
Sucursala Bucuresti

3.1.3.3 Utilizarea funcțională.

- Utilizări admise:

Locuințe individuale și anexele acestora, de tip izolat cu o unitate locativă pe parcelă.

- Utilizări admise cu condiții:

Servicii cu acces public (de proximitate), cu îndeplinirea condițiilor specificate în RLU.
Condiții:

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp;
- 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 prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. De asemenea, este necesară obținerea acordului pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate

- pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile

Servicii profesionale sau manufacturiere cu îndeplinirea condițiilor specificate în RLU.
Condiții:

- să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire
- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80mp
- 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 prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. De asemenea, este necesară obținerea acordului pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate

Instituții de învățământ - creșe, grădinițe, școli publice sau private cu îndeplinirea condițiilor specificate în RLU. Condiții:

- să se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocupării parcelei
- să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip
- pe parcelă să nu existe alte funcțiuni

- Utilizări interzise:

Orice alte utilizări decât cele menționate mai sus, această reglementare nu poate fi modificată prin P.U.Z. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

3.1.3.4 Condiții de amplasare, echipare și configurare

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei



s.c. vitamin architects s.r.l.

punct de lucru
str. Amforei, nr.4, (punct
termic)
timisoara, tm 300660
românia

T +4(0)371.332.202
F +4(0)256 433.550
E office@vitamina.ro
W www.vitamina.ro

RO 18414633
J35/576/23.02.2006

RO66INGB0000999904647
672 - lei
RO84INGB0000999904735
424 - eur
ING BANK NV Amsterdam -
Sucursala Bucuresti

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.

Caracteristicile parcelelor:

Parcelele construibile vor întruni următoarele condiții:

- front stradal mai mare sau egal cu 8 m;
- adâncimea parcelei sa fie mai mare decât frontul stradal;
- parcela să aibă o formă regulată și o suprafață minimă de 500 mp și maxim 1200 mp;

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

În cazul parcelelor existente la data intrării în vigoare a P.U.G., accesibile prin servitute de trecere, rezultate din divizarea unei parcele inițiale în adâncime, constructibilitatea acestora e condiționată de acordul vecinilor, dacă parcelele acestora nu se află, la rândul lor, în aceeași situație.

Amplasare față de aliniament:

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate. În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 2/3 din adâncimea parcelei dar cu o distanță de cel puțin 10 m de la fundul parcelei, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc.), a căror suprafață însumată va fi de maximum 25mp.

Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelelor

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin de 3 m. În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se pot alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent sau maxim 25 m. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin de 3 m.



s.c. vitamin architects s.r.l.

punct de lucru
str. Amforei, nr.4, (punct
termic)
timisoara, tm 300660
românia

T +4(0)371.332.202
F +4(0)256 433.550
E office@vitamina.ro
W www.vitamina.ro

RO 18414633
J35/576/23.02.2006

RO66INGB0000999904647
672 - lei
RO84INGB0000999904735
424 - eur
ING BANK NV Amsterdam -
Sucursala Bucuresti

3.1.3.5 Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

- minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp;
- minimum două locuri de parcare, dintre care cel puțin unul încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj, pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp;

Servicii cu acces public (servicii de proximitate):

- minimum două locuri de parcare;
- prin excepție, în situațiile în care, din motive demonstrabile, în interiorul parcelei nu pot fi realizate în condiții rezonabile parcaje sau numărul de parcaje necesar, pentru lucrări de restructurare parțială (schimbări de destinație, demolări parțiale, extinderi, mansardări, adăugare de noi corpuri de clădire etc.), se poate accepta parcarea pe domeniul public, pe bază de abonament. În aceste cazuri se va elabora un P.U.D.

3.1.3.6 Înălțimea maximă admisă:

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m. Regimul de înălțime maxim admis este de S+P+1E.

3.1.3.7 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).

În funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 35° și 60°, în funcție de contextul local. Pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban.

Se interzice realizarea de paștișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural și va evita geometrii neregulate fără o justificare întemeiată a acestora.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban. Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică, fibrociment în format rombic sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, tencuieli speciale sau placaje de piatră naturală, ceramice sau lemn, metal, mozaicuri turnate in situ, similipiatră pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă materiale lemnoase sau metalice.

Se interzice placarea oricăror elemente cu materiale care imită materiale naturale.

Se interzic învelitori din tablă profilată sau din alte elemente cu format de mari dimensiuni, elemente autoportante, foi bituminoase, foi de tablă nefălțuite, țigle cu un format mai mare de 0,2 mp.



s.c. vitamin architects s.r.l.

punct de lucru
str. Amforei, nr.4, (punct
termic)
timisoara, tm 300660
românia

T +4(0)371.332.202
F +4(0)256 433.550
E office@vitamina.ro
W www.vitamina.ro

RO 18414633
J35/576/23.02.2006

RO66INGB0000999904647
672 - lei
RO84INGB0000999904735
424 - eur
ING BANK NV Amsterdam -
Sucursala Bucuresti

Colorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

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.

3.1.2.9 Spații libere și spații plantate:

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 25% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice alt tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia prezintă un pericol.

3.1.2.10 Împrejmuiri:

Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 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 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

3.1.2.11 Indici de ocupare și utilizare a terenului

În cazul extinderii sau supraetajării, calculul indicilor de ocupare și utilizare a terenului se va face raportat la întreaga parcelă construibilă în sens urbanistic, așa cum a fost ea descrisă prin prezentul RLU, cu respectarea reglementării prezente.

POT max. = 20.16%;

CUT max. = 0,6;

Zonă verde= min. 25%;

3.1.4 Subzona Vpr // Zonă verde - cu rol de protecție față de infrastructura majoră, plantații cu rol de protecție sanitară și de reconstrucție ecologică

Aceste zone cuprind spațiile verzi cu rol de protecție față de rețele magistrale de transport a energiei electrice (LEA 110 Kv).

3.1.4.1 Reglementări pentru spațiul public

Orice reglementare a spațiului public și utilizării acestuia se va face în baza unui proiect complex, integrat și raportat la țesutul urban adiacent, precum și la sistemul major de spații verzi și coridoare ecologice.

Obligatoriu orice proiect de reabilitare, restructurare a spațiului public va integra sistemul de piste velo, pietonale și trasee verzi existent sau propus la nivel de oraș sau zonă metropolitană. Deplasarea pietonală și velo va fi tratată cu prioritate în orice situație în reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Iluminatul public și mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent (se va elabora un catalog de mobilier urban pentru zone distincte) pentru imaginea urbană a



s.c. vitamin architects s.r.l.

punct de lucru
str. Amforei, nr.4, (punct
termic)
timisoara, tm 300660
românia

T +4(0)371.332.202
F +4(0)256 433.550
E office@vitamina.ro
W www.vitamina.ro

RO 18414633
J35/576/23.02.2006

RO66INGB0000999904647
672 - lei
RO84INGB0000999904735
424 - eur
ING BANK NV Amsterdam -
Sucursala Bucuresti

spațiilor publice. Iluminatul public va lua în considerare nevoia de siguranță pietonală și rutieră prin variații de intensitate și temperatură a luminii artificiale.

3.1.4.2 Utilizarea funcțională

- Utilizări admise: plantații înalte, medii și joase.

În conformitate cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte

- Utilizări cu condiții

Spații verzi cu acces public, cu condiția ca stabilirea profilului funcțional să se facă în corelare cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte. Sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo

Mobilier urban, amenajări pentru activități în aer liber compatibile – sport, joacă, odihnă Edicule, componente ale amenajării peisagere

Elemente aferente altor tipuri de infrastructuri tehnico-edilitare, cu condiția compatibilității.

- Utilizări interzise

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.

3.1.4.3 Circulații și accese

Se vor racorda la sistemul existent sau propus de trasee de mobilitate alternativă, piste velo, pietonale, coridoare ecologice etc.

Aleile pietonale și velo vor fi construite ca stratificare permeabilă.

Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminte asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

Se va asigura obligatoriu accesibilitatea pentru persoane cu dizabilități sau persoane în vârstă și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea. (sistem ghidaj persoane cu vedere redusă, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil)

3.1.5 Subzona Ve // Zonă verde - de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

3.1.5.1 Caracterul zonei

Zone constituite în culoare, în lungul cursurilor de apă, canalelor de desecare cu biodiversitate ridicată ce se pot coagula într-o rețea de trasee verzi destinate agrementului și mobilității alternative, neproducătoare de poluare fonică și a aerului, ideale pentru conectarea unor zone de oraș fără încărcarea suplimentară a rețelei stradale.

Condiționări primare:

Schimbarea de destinației de utilizare a terenurilor din această categorie de UTR nu este posibilă prin P.U.Z., această reglementare având caracter definitiv. Pentru intervenții ce vizează restructurarea acestui tip de spații se vor elabora un plan director (masterplan) și un P.U.D. Sunt interzise măsuri care duc la permanentizarea corpurilor parazitare, a anexelor neautorizate. Este obligatorie o raportare prudentă la fondul dendrologic existent în toate etapele unui proces de construire sau remodelare a traseelor.



s.c. vitamin architects s.r.l.

punct de lucru
str. Amforei, nr.4, (punct
termic)
timisoara, tm 300660
românia

T +4(0)371.332.202
F +4(0)256 433.550
E office@vitamina.ro
W www.vitamina.ro

RO 18414633
J35/576/23.02.2006

RO66INGB0000999904647
672 - lei
RO84INGB0000999904735
424 - eur
ING BANK NV Amsterdam -
Sucursala Bucuresti

3.1.5.2 Reglementări pentru spațiul public

Orice reglementare a spațiului public și utilizării acestuia se va face în baza unui proiect complex, integrat și raportat la țesutul urban adiacent, precum și la sistemul major de spații verzi și coridoare ecologice.

Obligatoriu orice proiect de reabilitare, restructurare a spațiului public va integra sistemul de piste velo, pietonale și trasee verzi existent sau propus la nivel de oraș sau zonă metropolitană. Deplasarea pietonală și velo va fi tratată cu prioritate în orice situație în reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Iluminatul public și mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent (se va elabora un catalog de mobilier urban pentru zone distincte) pentru imaginea urbană a spațiilor publice. Iluminatul public va lua în considerare nevoia de siguranță pietonală și rutieră prin variații de intensitate și temperatură a luminii artificiale.

3.1.5.3 Utilizarea funcțională

- Utilizări admise:

Plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme cu stratificare permeabilă pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru jocăcă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile edicule, componente ale amenajării peisagere, amenajare hidrotehnică

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

- Utilizări admise cu condiții:

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

- Utilizări interzise:

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare
Amplasarea de puncte de colectare a deșeurilor.

3.1.5.4 Caracteristicile parcelelor

Zone constituite

Planul cadastral existent se va conserva ca atare și sunt interzise dezmembrări sau diminuarea acestuia ca suprafață și formă.

3.1.5.4 Circulații și accese

Traseele vor urma cursul natural sau artificial existent al unor canale sau cursuri de apă. Acestea pot fi modificate doar în urma unui Plan director și P.U.Z. al cărui temă de proiectare să aibă ca obiectiv principal racordarea la sistemul existent sau propus de trasee de mobilitate

alternativă, piste velo, pietonale, coridoare ecologice etc.

Aleile pietonale și velo vor fi construite ca stratificare permeabilă. Este admisibilă folosirea de îmbrăcăminte asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.



s.c. vitamin architects s.r.l.

punct de lucru
str. Amforei, nr.4, (punct
termic)
timisoara, tm 300660
românia

T +4(0)371.332.202
F +4(0)256 433.550
E office@vitamina.ro
W www.vitamina.ro

RO 18414633
J35/576/23.02.2006

RO66INGB0000999904647
672 - lei
RO84INGB0000999904735
424 - eur
ING BANK NV Amsterdam -
Sucursala Bucuresti

Se va asigura obligatoriu accesibilitatea pentru persoane cu dizabilități sau persoane în vârstă și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea. (sistem ghidaj persoane cu vedere redusă, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil)

3.1.5.5 Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor pe zonele verzi este interzisă.

3.1.5.6 Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public. Se vor utiliza surse de energie alternative pentru iluminatul public și alți consumatori. Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

3.1.5.7 Spații libere și spații plantate:

Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme. Intervenții importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisajere, în contextul conservării caracterelor specifice, pe baza unui P.U.D.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 80% din suprafața totală a zonei exceptând albia cursului de apă și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

Este interzisă îndiguirea sau betonarea albiilor cursurilor de apă, amplasarea de puncte de colectare a deșeurilor, reducerea prin intervenții invazive a biodiversității adiacente cursului de apă.

Întocmit,
Arh. Stag. Olimpia Onci

Șef de proiect,
Arh. Rudolf Graef

Proiectant urbanism,
Arh. Urb. Bloju Cosmin Sandu



s.c. vitamin architects s.r.l.

punct de lucru
str. Amforei, nr.4, (punct
termic)
timisoara, tm 300660
românia

T +4(0)371.332.202
F +4(0)256 433.550
E office@vitamina.ro
W www.vitamina.ro

RO 18414633
J35/576/23.02.2006

RO66INGB0000999904647
672 - lei
RO84INGB0000999904735
424 - eur
ING BANK NV Amsterdam -
Sucursala Bucuresti