

**Pr. nr. 125/SOA/15**



## **PLAN URBANISTIC ZONAL**

**- LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE -**

**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

Amplasament: **Timișoara, strada Armoniei, nr. 20, 20A.**

Beneficiar: **OLARIU NICOLAE PETRU  
ALEXANDRU DIDINA DORINA  
LAZA MARIA  
LAZA VASILE  
LAZA CIPRIAN**

Faza: **P.U.Z.**

Data: **Noiembrie 2017**

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

### Cap. 1. DISPOZIȚII GENERALE

#### Art. 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelelor reglementate.

Limita zonei studiate este figurată în planșa de Reglementări a PUZ-ului.

Zonificarea funcțională a zonei s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa de Reglementări. Pe baza zonificării s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica.

Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament (permisiuni și restricții) sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului ce face obiectul PUZ.

Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale **“P.U.Z. Locuințe colective și funcțiuni complementare”**, Timișoara, Str. Armoniei, CF nr. 405444, nr. top. : 405444 (Top vechi 2161/3); CF nr. 409364, nr. top:409364, (Top vechi 2161/1); CF 408328, nr. top: 408328, (Top vechi 2162/1); CF 405525 nr. top:405525 (Top. Vechi 2162/2), CF nr. 404423, Nr. Top 404423 (Nr. top. Vechi 2166/7);

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și a fost aprobat pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 197/2016, pentru modificarea Legii 50/1991.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale teritoriului studiat se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.

## **Art. 2. Baza legală a elaborării**

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ- indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordin MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- Legea 197/2016 pentru modificarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
- Legea administrației publice locale nr. 215/2001;
- Legea privind circulația juridică a terenurilor nr. 54/1998;
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică nr. 33/1994;
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995 (republicată);
- Legea privind protecția mediului nr. 137/1995 (republicată);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998;
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
- Codul Civil;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

și are la bază prevederile cuprinse în studiile și documentațiile de urbanism avizate și aprobate care au tangență cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal, respectiv:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002, prelungit prin H.C.L. 131/2017;
- Concept general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN) aprobat prin HCL 61/28.02.2012.

## **Art. 3. Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism**

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal "Locuințe colective și funcțiuni complementare", parcelele cu nr. cad 405444, 409364, 408328, 405525, 404423, intravilan Timișoara, se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local Giroc pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

## **Art. 4. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism**

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren din teritoriul administrativ al municipiului Timișoara, în suprafață totală de 18.905mp, identificată prin C.F. nr. 405444, 409364, 408328, 405525, 404423 - Timișoara.

Prevederile P.U.Z.-ului se pot extinde și la zonele limitrofe. Recomandăm Consiliului Local Timișoara preluarea prevederilor considerate benefice și introducerea acestora în P.U.G., pentru realizarea unei politici urbane unitare la nivelul întregii localități.

## **Cap. 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **Art. 5. Obiective și modalități de operare**

Soluția urbanistică a fost elaborată ținându-se cont de următoarele obiective:

1. Amenajarea urbanistică a zonei studiate;
2. Zonificarea funcțională, având în vedere obiectivele propuse și folosirea optimă a terenului;
3. Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
4. Reorganizarea și dezvoltarea căilor rutiere și a tramei stradale care va

- asigura accesul la obiectivele propuse;
5. Echiparea tehnico-edilitară a zonei;
  6. Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural existent și conservarea și protecția mediului.

**Art. 6. Utilizări permise:**

**Subzonă rezidențială propusă cu locuințe individuale și colective mici: clădiri S+P+1E+M, S+P+2E+Er, S+P+3E+Er, S+P+5E+Er.**

- locuințe individuale cu caracter urban
- locuințe familiale cu maxim două unități locative - apartamente suprapuse sau locuințe cuplate;
- locuințe colective mici;
- conversia locuințelor în alte funcțiuni compatibile cu funcțiunea de locuit, care nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare;
- este permisă utilizarea spațiilor de la parterul unor clădiri de locuit pentru comerț, servicii sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică, chimică sau vizuală, nu afectează intimitatea locuirii învecinate;
- dotări admise zonei de locuit: spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei, servicii profesionale sau manufacturiere (care nu contribuie la poluarea fonică, chimică sau vizuală, nu afectează intimitatea locuirii învecinate), instituții de învățământ (creșe, grădinițe, școli publice sau private) cu îndeplinirea condițiilor RLU și asigurarea suprafețelor necesare în funcție de capacitate și normele în vigoare;
- alimentație publică (sunt permise activități de alimentație publică gen cafenele, pizzerii, restaurante, ce pot acomoda un număr de maxim 40 locuri); se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile; dotările necesare acestor funcțiuni (parcaje, rezervoare, etc.) se vor asigura în interiorul limitei de proprietate.

**Subzonă de parcuri, grădini publice, scuaruri, spații verzi de aliniament propuse, marcate distinct.**

- amenajări specifice parcurilor, grădinilor publice, scuarurilor (alei pietonale, obiecte de mobilier urban, fântâni arteziene, oglinzi de apă amenajate, pergole, obiecte decorative, locuri de joacă pentru copii, etc.).
- pentru spațiile verzi de aliniament stradal: plantații, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, suporturi reclame).

**Art. 7. Utilizări permise cu condiții:**

- construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să asigure necesitățile și confortul locuitorilor zonei, să nu afecteze relația cu vecinătățile și să se aplice toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător;
- locuire temporară.

**Art. 8. Interdicții temporare de construire:**

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

## **Art. 9. Interdicții definitive de construire:**

Sunt interzise următoarele:

- desfășurarea activităților cu profil industrial sau a altor tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- amplasarea funcțiunii de depozitare de deșeuri;
- stabilimente pentru adulți: baruri de noapte, cazinouri care își desfășoară activitatea în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort, în special fonic, pentru locuitorii zonei;
- activități de depozitare, comerț en-gros, antrepozite;
- stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și parcelele adiacente;
- ferme agro-zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri.

## **Cap. 3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

### **3.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

#### **Art. 10. Terenuri agricole din intravilan**

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea condițiilor impuse de lege.

De asemenea, autorizarea prevăzută mai sus se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

#### **Art. 11. Resursele subsolului**

În cazul identificării de zone cu resurse pe teritoriul ce face obiectul prezentului P.U.Z., modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

#### **Art. 12. Resursele de apă**

Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile permise în acest regulament este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor, după caz, și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectarea zonelor de protecție față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

#### **Art. 13. Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate**

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

Consiliul Județean Timiș va identifica și va delimita, în funcție de particularitățile specifice, zonele naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și va stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere

păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

#### **Art. 14. Zonele construite protejate**

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin Hotărâre a Consiliului Județean Timiș, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul timiș, subordonate Ministerului Culturii, Cultelor și Patrimoniului național și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței.

### **3.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

#### **Art. 15. Siguranța în construcții**

Autorizarea construcțiilor de orice fel de va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.

Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

#### **Art. 16. Expunerea la riscuri naturale**

Construcțiile se pot amplasa pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale etc.).

Pentru construirea clădirilor și instalațiilor în zonă se vor lua măsuri pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri ce pot rezulta din activitatea desfășurată.

#### **Art. 17. Expunerea la riscuri tehnologice**

Construcțiile se pot amplasa în zone neexpuse la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele și zonele de protecție ale rețelelor electrice LEA 220kV, LEA 110kV, LEA 20kV, a posturilor de transformare, a conductelor de transport gaz, a stațiilor de reglare-măsurare, etc.).

#### **Art. 18. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice**

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice, se face numai pe baza unui studiu de impact, elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cuprinsă în Ordinul Ministerului Industriei și Comerțului nr. 1587/12/09/1997.

#### **Art. 19. Asigurarea echipării edilitare**

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la

bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea lucrărilor de construcții poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

#### **Art. 20. Asigurarea compatibilității funcțiunilor**

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

Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei de față sunt prevăzute în cap. III.3 a prezentului Regulament.

#### **Art. 21. Procentul de ocupare a terenului**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului cu construcții să nu depășească:

- 50% pentru parcelele adiacente inelului IV de circulație (str. Grigore Alexandrescu);
- 35% pentru restul parcelelor.

### **3.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

#### **Art. 22. Orientarea față de punctele cardinale**

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației: Ordinul nr. 119/2014.

Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare cu destinație de locuințe astfel încât să se evite orientare exclusiv nord.

Amplasarea construcțiilor de locuințe va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă, să se asigure durata minimă de însorire conform legislației în vigoare.

#### **Art. 23. Amplasarea față de drumuri publice**

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice, construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și exploatare, parcaje, rețele edilitare, atâta timp cât lucrările mai sus menționate nu aduc nici un prejudiciu aspectului urbanistic, arhitectural și coerenței fluxului funcțional.

#### **Art. 24. Amplasarea față de aliniament**

Alinierea clădirilor este obligatorie. Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor se va face respectând aliniamentul propus în Planșa de Reglementări Urbanistice.

#### **Art. 25. Amplasarea în interiorul parcelei**

Pe parcelele adiacente **Str. Grigore Alexandrescu**, amplasarea construcțiilor se va realiza la o distanță de 10m față de limita de proprietate, respectând astfel aliniamentul constituit la Str. Grigore Alexandrescu, propus prin P.U.Z.-ul învecinat aprobat prin H.C.L. 360/2008.

În partea nordică, parcelele adiacente str. Phoenix sunt afectate de posibila lărgire a profilului stradal, construcțiile respectând un aliniament de 2m față de limita străzii după lărgire.

Amplasarea construcțiilor față de limita vestică se va realiza la o distanță de 9m pentru parcelele adiacente str. Grigore Alexandrescu, iar pentru restul parcelelor o distanță de 6m, respectiv la minim H/2.

Pentru parcela aflată la Nord-ul inelului IV, identificată prin CF 404423, retragerea față de limita de Est este de 6m, respectiv minim H/2.

Aliniamentul față de strada nou propusă în cadrul parcelelor se va realiza la distanța de 3m față de limita de proprietate.

Retragerile laterale, pe direcția N-S, sunt de:

- 4m, respectiv minim H/2 din înălțimea clădirii, pentru parcelele galbene de la str. Armoniei și Phoenix;
- 5m, respectiv minim H/2 din înălțimea clădirii, pentru parcelele portocalii;
- 10m, respectiv minim H/2, pentru parcelele roșii/portocalii.

În cazul construirii unor corpuri individuale, înscrise în conturul limitei de implantare, se va păstra între clădiri o distanță minimă egală cu înălțimea corpurilor.

Amplasarea construcțiilor la nivelul subsolului va putea depăși limitele de implantare supraterrane, putând coincide cu limitele de proprietate.

### **3.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

#### **Art. 26. Accese carosabile**

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării unui acces la locurile de parcare, cu posibilitate de întoarcere sau ieșire pe parcelă;
- Drumurile interioare create vor avea caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în Normativul P118/ 1998;
- Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde;
- Construcțiile propuse vor fi prevăzute cu accese pentru colectarea deșeurilor menajere.

#### **Art. 27. Accese pietonale**

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, din domeniul public pe proprietatea privată, până la intrarea în construcții și până la amenajările de orice fel;
- În cazul în care accesele pietonale nu sunt realizate distinct, acestea se vor marca pe suprafețele de platforme și drumuri, fiind indicate prin panouri sau signalistică.

### **3.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

#### **Art. 28. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente**

- Autorizarea executării construcției va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și de energie electrică.

#### **Art. 29. Realizarea de rețele edilitare**

- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;
- Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;
- Se recomandă ca toate rețelele stradale: alimentare cu apă, energie electrică,



gaze naturale, telecomunicații să se realizeze subteran.

#### **Art. 30. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

- Rețelele de apă, canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului.
- Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a orașului.

#### **Art. 31. Alimentare cu apă, canal**

- Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a orașului. Asigurarea alimentării cu apă și canalizare se va realiza prin branșarea la rețeaua de alimentare, respectiv la canalizarea publică existentă;
- Pentru asigurarea necesarului de apă potabilă (apă rece, apă caldă de consum și pentru incendiu) se va obține de la deținătorul de utilități avizul de principiu pentru racordul de apă, prevăzându-se de către acesta și punctele de racord necesare;
- În vederea alimentării cu apă a obiectivelor propuse se va elabora un proiect de extinderi, branșament apă-canal, corelat cu proiectul de extindere al rețelei de apă potabilă și canal, furnizat de către S.C. Aquatim S.A.

#### **Art. 32. Alimentare cu energie termică**

- Pentru construcțiile noi se propune rezolvarea alimentării cu energie termică prin centrală termică proprie alimentată cu gaz, conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate.

#### **Art. 33. Rețea de gaze naturale**

- Alimentarea cu gaze naturale se va face de la stația de reglare măsurare existentă în zonă. De la aceste stații se alimentează consumatorii prin intermediul unei rețele de gaze naturale de presiune redusă;

#### **Art. 34. Alimentarea cu energie electrică**

- Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza prin branșarea la rețeaua publică existentă, conform proiectului de specialitate anexat.

#### **Art. 35. Telecomunicații**

- Pentru unitățile propuse pe amplasamentul studiat se prevede dotarea cu rețele telefonice subterane, printr-un racord la rețelele existente în apropiere. Racordul se va asigura într-un cămin subteran, de unde se vor asigura racorduri subterane în cabluri, până la centralele noilor unități.

### **3.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și ale construcțiilor**

#### **Art. 36. Parcelarea**

- Parcelarea se va realiza conform Art. 30 din R.G.U. și conform planșelor grafice, având ca cerințe asigurarea accesului auto la fiecare parcelă și construcție.

#### **Art. 37. Înălțimea construcțiilor**

- Regim maxim de înălțime a construcțiilor este:
  - S+P+1E+M, cu Hcornișă - maxim 7,5m și Hmax = 10,5m

- S+P+2E+Er, cu Hcornișă - maxim 10,5m și Hmax = 13,5m
- S+P+3E+Er, cu Hcornișă - maxim 13,5m și Hmax = 16,5m
- S+P+5E+Er, cu Hcornișă - maxim 20m, și Hmax = 23m;
- Conform Planșei de Reglementări Urbanistice, sunt marcate zonele cu înălțimi și destinații diferite:
  - **Zona galbenă** - locuințe unifamiliale/bifamiliale max S+P+2E+Er (max S+P+1E+M pentru primele două parcele de la str. Armoniei),
  - **Zona portocalie** - locuințe colective max S+P+2E+Er și
  - **Zona roșie/portocalie** - locuințe colective și funcțiuni complementare max S+P+5E+Er (S+P+3E+Er pentru parcela de teren identificată prin CF 404423).

## **Art. 38. Aspectul exterior al construcțiilor**

### **a) Dispoziții generale**

- sunt interzise construcțiile pastișe ale unor stiluri de arhitectură nespecifice;
- construcțiile, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, nu vor trebui să intre în contradicție cu aspectul general al zonei și nu vor deprecia valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii;
- lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie să fie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.
- instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta vizibil pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior și retrase obligatoriu cu minimum 3m, în podurile nemansardabile sau în interiorul balcoanelor/logiilor

### **b) Fațade**

- este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile sau imitații de materiale;
- fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea;
- culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi armonizate, fiind interzise culorile stridente.

### **c) Acoperișuri**

- la stabilirea pantei de acoperiș se va urmări ca acestea să fie armonizate cu cele caracteristice zonei;
- învelitorile extinderilor construcțiilor sau ale garajelor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș;
- iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor de tip Velux.
- construcțiile vor avea fie învelitori tip șarpantă - cu pante de maxim 40°, fie învelitori tip terasă.

## **3.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**

### **Art. 39. Parcaje**

- Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje, conform normativelor în vigoare și conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate;

- Se recomandă, pe cât posibil, comasarea parcajelor la nivelul subsolului, pentru debarasarea spațiului de la nivelul solului;
- Este interzisă executarea, în cadrul terenului, a construcțiilor destinate garajelor individuale;
- Se acceptă autorizarea amenajării parcajelor care lipsesc, pe un alt teren, cu acceptul proprietarului acestuia, teren situat la cel mult 100m de terenul studiat, conform R.L.U., Alin. 10.4;
- Se recomandă realizarea parcajelor la nivelul solului din dale înierbate.

#### Art. 40. Spații verzi și plantate

- Este obligatorie amenajarea și plantarea unei suprafețe echivalentă cu minim 25% din suprafața terenului, zonă destinată spațiului verde, aferentă zonei rezidențiale, cuprinzând și un loc de joacă pentru copii;

#### Art. 41. Împrejmuiri

- Având în vedere gabaritul urban al terenului propus pentru urbanizare, împrejmuirile pe toate laturile terenului sunt opționale;
- În cazul realizării unor împrejmuiri, acestea se vor realiza din materiale transparente, cu soclu opac de maxim 60cm. Este posibilă realizarea pe anumite porțiuni a unor panouri opace, până la înălțimea maximă de 1,80m, pentru realizarea de reclame sau signalistică a ansamblului rezidențial, atâta timp cât lungimea acestor panouri nu depășește 2m.

#### Art. 42. Bilanț teritorial / Indici urbanistici:

Bilanț teritorial - global						
		Situație existentă	Situație propusă			%
<b>Teren studiat</b>		<b>18.905 mp</b>	<b>18.905 mp</b>			<b>100</b>
<b>Teren pentru drumuri și spații verzi</b>	- teren pentru drum nou propus ce urmează a fi cedat domeniului public	0 mp	3.519 mp	18.61%	3.741 mp	19.79
	- teren de utilitate publică rezervat pt. lărgirea străzilor Armoniei și Phoenix		222 mp	1.17%		
	- spații verzi comasate (lot 5 + lot 8)	0 mp	1.006 mp	5.32%	2.173 mp	11.49
	- spații verzi rezultate din aliniamentul la strada Grigore Alexandrescu		1.167 mp	6.17%		
<b>Teren construibil</b>	- suprafața maximă ce poate fi ocupată cu construcții	0 mp	5.911 mp	31.27%	12.991 mp	68.72
	- suprafața maximă ce poate fi ocupată cu circulații, alei, parcaje		4.709mp	24.90%		
	- suprafața minimă de spații verzi		2.371 mp	12.54%		

Bilanț teritorial - raportat la suprafața parcelelor construibile rezultate		
	mp	%
Suprafața cumulată a parcelelor construibile	14.388	100
Suprafața maximă ce poate fi ocupată cu construcții	5.911	41
Suprafața maximă ce poate fi ocupată cu circulații, alei, parcaje	4.880	34
Suprafața minimă de spații verzi	3.597	25

#### **Cap. 4. CONCLUZII**

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație.

Trasarea străzilor și a limitelor de parcele se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție proiectantului de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării.

Certificatele de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor succeda avizarea PUZ-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Întocmit,  
Arh. Paula Marinescu

Specialist RUR,  
Arh. Răzvan Negrișanu