

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM (R.L.U.)

### AFERENT PLANUL URBANISTIC ZONAL „ CALEA BUZIAȘULUI Nr 6”

<b>DENUMIRE PROIECT</b>	<b>P.U.Z.- DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE, SERVICII, COMERCIAL, HOTEL ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIMA S+P+16E</b>
-------------------------	---

**AMPLASAMENT - Municipiul Timisoara , Intravilan**

**BENEFICIAR – SC Moticica SA**

**CARTE FUNCIARA Nr C.F. NR 413704**

**Faza de Proiectare PUZ**

**METODOLOGIA CE A STAT LA BAZA DOCUMENTATIEI** Documentatia este intocmita conform Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ aprobat prin Ord. 176/2000 al MLPAT, L 350/2001 actualizata privind amenajarea teritoriului si urbanismului, OG 233/2016 privind normele metodologice de aplicare a L 350/2001, L 453/2001 pentru modificarea si completarea L 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor, RGU aprobat prin HG 525/1996, Ghid pt RLU GM-007-2000 aprobat prin ordinul MPLAT nr 21/N/2000, Ordinul Ministerului Sanatatii 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena a recomandarilor privind modul de viata al populatiei, L 18/1991 a fondului funciar republicata, L 69/1991 a administratiei publice locale republicata, L 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, L 7/1996 a cadastrului imobiliar, L 10/1995 privin calitatea in constructii, L 137/1995 privind protectai mediului, L 82/1998 pt aprobarea OG nr 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, L 107/1996 a apeelor, L 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, L 219/1998 privind regmul concesiunii, L 5/2000 privind zonele protejate, HGR nr 525/1996 modificat pentru aprobarea RGU, Codul Civil, PUG Timisoara si a certificatul de urbanism.

#### **GENERALITATI**

- Regulamentul Local de Urbanism este sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării Planurilor Urbanistice Zonale și de Detaliu precum și a regulamentelor aferente care se vor elabora ulterior în zona studiată.
- Regulamentul Local de Urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora.
- Planu Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent curpinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor. Regulamentul Local de Urbanism se aplică, în cazul

de față, la terenul cu o suprafață total de 23 437mp, aflat în partea de sud-est a teritoriului intravilan, pe Calea Buziasului Nr 6, proprietate a S.C. MOTICICA GRUP S.A. În cadrul documentației se vor include ca zone studiate, accese și circulații care deservește și realizează conectarea terenului cu Bulevardul Stanvidrighin, accesul și circulații reglementate deja prin documentații urbanistice ulterioare. Între acestea avem și accesul dinspre B-dul Stanvidrighin, aparținând aceluiași proprietar, cu o suprafața de 638 m<sup>2</sup>.

Conform legislației în vigoare autorizarea executării construcțiilor propuse pe suprafața studiată se face pe baza prezentei documentații aprobate.

Prin definiție P.U.Z.-ul este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone bine stabilite din cadrul teritoriului administrativ al unei localități, în cazul de față municipiul Timișoara.

## **UTILIZARE FUNCTIONALA**

### **ARTICOLUL 1**

**1.1 Funcțiunea Dominanta** - Locuinte si servicii , zona fiind compusa din locuinte colective, servicii, mixte, , comert, servicii hotel.

**1.2 Servicii** – Servicii si spatii mixte , spatii verzi amenajate, accese carosabile, pietonale, piste pentru biciclete, parcaje, retele tehnico edilitare si constructii aferente.

**1.3.** Zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal se afla in intravilanul municipiului Timisoara si se imparte in urmatoarele subzone functionale.

- **Subunitatea funcțională de Locuinte si Servicii, regim maxim de inaltime**  
**S+ P + 10 E + Er**
- **Subunitatea funcțională de Servicii Hotel in regim de inaltime maxim S + P + 16 E**

### **1.4. Interdicții definitive de construire:**

Se interzic:

- orice activitate care poate genera zgomot, trafic greu si degajari de noxe in exces
- activitati de productie industrială, depozite engross,
- activitati de crestere a animalelor
- baze de transport tehnologic, platforme de spalare auto,
- depozit de combustibil, sub raza de 20m pana la zona rezidentiala

### **1.5 Orientarea fata de punctele cardinale:**

- in cazul locuintelor cu mai multe apartamente se va evita amplasarea pe directia est-vest, sau in caz contrar se vor rezolva apartamente cu dubla orientare;
- amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata minima de o ora si 30 minute la solstitiul de iarna, a tuturor incaperilor de locuit;
- Se vor avea in vedere prevederile normelor sanitare si tehnice, pentru indeplinire urmatoarelor cerinte:
  - asigurarea insoririi(inclusiv aportul termic)
  - asigurarea iluminatului natural
  - asigurarea perceperii vizuale a mediului
  - asigurarea unor cerinte specifice legate de functiunea cladirii.
- **Amplasarea fata de aliniament:**
  - amplasarea constructiilor fata de aliniamentul strazilor se va face la minim 2 m.
  - se va respecta Codul Civil
- **Amplasarea fata de limitele laterale:**
  - nu se admit calcane spre vecini decat pentru garaje sau cladiri cuplate, proiectarea trebuind sa fie corelata;
  - autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri ( acolo unde este cazul).
  - se va respecta Codul Civil.
- **Amplasarea cladirilor pe aceeasi parcela:**
  - amplasarea cladirilor pe o parcela in raport cu alte constructii se va face cu respectarea reglementarilor cuprinse in OMS 119/2014 si Codul Civil,

### **ASIGURAREA ACCESELOR**

#### **Accese carosabile:**

- autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul asigurarii posibilitatilor de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, proiectate in conformitate cu normele de apararea contra incendiilo

- pozitionarea acceselor carosabile nu este fixa, ea se va stabili la momentul autorizarii constructiilor

#### **Accese pietonale:**

- autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul asigurarii acceselor pietonale, potrivit importantei si destinatiei imobilului si vor permite deplasarea persoanelor cu dizabilitati

#### **Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale:**

- se va intocmi o documentatie ce va fi supusa avizarii Comisiei de Circulatie si a Politiei Rutiere.

#### **REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA**

- **Racordarea la retele tehnico-edilitare existente:**
- autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul existentei posibilitatii de racord la retelele existente de apa, instalatiile de canalizare si de energie electrica sau in cazul realizarii de solutii de echipare in sistem individual in care beneficiarul se obliga sa racordeze constructia la retea centralizata publica, atunci cand aceasta se va executa
- **Realizarea de retele tehnico-edilitare:**
- extinderile de retele publice sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, conform planului de actiune
- lucrarile de racordare si de bransare la retea edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar;
- toate retelele stradale: alimentare cu apa, energie electrica, gaze naturale ( in cazul extinderii retelei existente in zona), telecomunicatii, se vor realiza subteran.
- **Proprietatea publica asupra retelelor edilitare:**
- retelele de apa, canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a Municipiului Timisoara
- retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica al orasului.
- **Alimentare cu apa-canal:**

- in functie de noile imobile propuse, se vor bransa la retelele existente pe teren sau se vor realiza in sistem colectiv racordandu-se la reseaua centralizata publica
- **Alimentare cu caldura:**
  - imobilele vor fi prevazute cu centrala termica proprie sau colectiva, conform solutiei adoptate in proiectul tehnic, pentru producerea agentului termic de incalzire si a apei calde menajere.
- **Retea gaze naturale:**
  - constructiile noi propuse se vor bransa retea de gaz, din zona.
- **Alimentarea cu energie electrica:**
  - alimentarea cu energie electrica a noilor consumatori se va asigura prin realizarea de noi posturi de transformare si de retele electrice (daca acestea se considera necesare). Aceste lucrari de vor executa pe baza unor studii si proiecte elaborate de SC ENEL DISTRIBUTIE BANAT SA sau de societati agreate de aceasta; de la aceste retele se vor realiza bransamente individuale la obiective;
  - toate retelele se vor realiza subteran.
- **Telefonie:**
  - constructiile noi propuse se vor putea bransa la retelele existente in zona.
- **Retea TVC:**
  - in functie de solicitarea beneficiarilor, constructiile noi propuse se pot bransa la retelele existente , fiecra proprietar putand alege reseaua convenienta acestuia.
- **Aspectul Exterior**
  - autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei;
  - autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa;
  - fatadele laterale si posterioare ale cladirilor trebuie tratate la acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea;
  - lucrarile tehnice ( retele, conducte, cutii de bransament, etc.) trebuie integrate in volumul constructiilor sau al imprejmirilor; instalatiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrica si

CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare;

- este interzisă utilizarea grătilor montate la exterior la vitrine; acestea pot fi montate la interior;
- culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi culori calde sau pastel cu accente;
- se recomandă utilizarea acoperisurilor tip terasă circulabilă pentru etajul retras și terasă necirculabilă la partea superioară.

## **BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII**

### **ARTICOLUL 2**

La baza elaborării prezentului Regulament Local de Urbanism stau, în principal;

- H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată;
- Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului;

În cadrul Regulamentului Local de Urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate legii, în cazul de față: Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara;

## **DOMENIUL DE APLICARE**

### **ARTICOLUL 3**

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

Subunitățile funcționale propuse prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei ce este prezentată în planșa *Reglementări urbanistice U03*. Pe baza acestei subzonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei subunități funcționale.

- **CARACTERUL ZONEI**

## **OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

### **ARTICOLUL 4**

- Conectarea Bulevardului Stan Vidrighin cu Str. Cerna conform planșei *Proprietatea terenurilor U05*.
- Pentru completarea circulațiilor în această zonă și asigurarea continuității străzilor Negoiu și Carpați, prin vestul parcelei studiate conform planșei, *Proprietatea terenurilor U05*, rezolvându-se astfel descărcarea celor două străzi pe Bulevardul Stanvidrighin, artera majoră de circulație.

## **REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIU PUBLIC**

## ARTICOLUL 5

Restructurarea unităților industriale care mobilează acest teritoriu, are ca scop transformarea acestora în teritorii urbane cu caracter mixt, relevând o structură funcțională complexă și echilibrată, o structură spațială bazată de preferință pe principiul cvartalului și spațiilor publice: strazi, piațetă, spații verzi etc. – net determinate.

## ARTICOLUL 6

Reabilitarea și modernizarea spațiului public se va realiza în conformitate cu prezenta documentație P.U.Z., care are ca scop primordial dezvoltarea deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

## ARTICOLUL 7

Detalierile de arhitectură se vor efectua numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acesteia.

## ARTICOLUL 8

Pentru rețeaua de străzi, se vor aplica profile transversale curpinse între 13 – 17 m în interiorul parcelei, respectiv asigurarea lărgirii profilului transversal al străzii Cerna la 24 m prin cedarea a 8.50 m. Sunt cuprinse plantații de arbori în aliniament, trotuare între 1.5m și 2.5 m lățime, piste pentru bicicliști, precum și detalii și racorduri de suprafețe pentru persoanele cu dizabilități.

## ARTICOLUL 9

Piațeta va fi organizată ca spațiu pietonal, accesul auto fiind interzis în zona de centru a parcelei.

## ARTICOLUL 10

Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat, cu excepția celor desemnate ca fiind private spre utilizare de către rezidenți.

## ARTICOLUL 11

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

## ARTICOLUL 12

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

## **II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT:**

#### ARTICOLUL 13 - Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere îmbunătățirea calității mediului natural (al vegetației mature și sănătoase) și al echilibrului ecologic.

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

#### ARTICOLUL 14 – Zone construite protejate

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

În zona NU există monumente istorice sau cu valoare de patrimoniu. Suprafața studiată NU se află sub incidența ariilor protejate

- SCI arii speciale de conservare
- SPA arii de protecție specială avifaunistică
- Rezervații naturale
- Parcuri naționale

### **REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC**

#### ARTICOLUL 15 – Expunerea la riscuri naturale

Amplasarea construcțiilor este permisă numai pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale. Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

#### ARTICOLUL 16 – Expunerea la riscuri tehnologice

Amplasarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. Amplasarea fiind permisă numai în zonele neexpuse la riscuri tehnologice.

Suprafața studiată NU se află într-o zonă cu riscuri naturale alunecări de teren, terenuri inundabile sau într-o zonă afectată de lucrări de infrastructură tehnico edilitară)

#### ARTICOLUL 17 – Asigurarea echipării edilitare

Amplasarea construcțiilor este permisă cu condiția stabilirii obligației de a se efectua, parțial sau total, lucrări de echipare edilitară (bransament apă, racord la canalizare, bransament la gaz, racord la rețeaua electrică).

#### ARTICOLUL 18 – Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Amplasarea construcțiilor cu funcțiune mixtă este permisă cu condiția asigurării compatibilității cu celelalte funcțiuni (instituții și servicii, clădiri de locuit în regim colectiv, spații plantate, agrement, sport, gospodărie comunală, echipare edilitară).

#### ARTICOLUL 19 – INDICII DE OCUPARE A TERENULUI pe UTR



**În prezentul regulament POT și CUT se stabilesc la:**

**- POT maxim 40%, iar CUT maxim 2.9**

ARTICOLUL 20 – Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenul care a fost rezervat în prezentul Plan Urbanistic Zonal pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

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

## **REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

ARTICOLUL 21

Se va respecta orientarea corectă față de punctele cardinale (insorire, iluminat natural, confort psihologic); conform cu anexa 3 din GRU și OMS 119/2014.

ARTICOLUL 22

Cladirile se vor amplasa față de caile de circulație existente sau propuse (strazi majore, principale, secundare), cu respectarea profilelor strazilor.

ARTICOLUL 23

Amplasarea față de caile ferate: NU ESTE CAZUL.

ARTICOLUL 24

Amplasarea față de aeroporturi: NU ESTE CAZUL.

ARTICOLUL 25

Clădirile vor fi amplasate retrase cu minim 2.0 m și maxim 10 m față de aliniamentul stradal.

ARTICOLUL 26

Clădirile vor respecta între ele dinstanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte (la conrișă). Excepție fac cazurile în care clădirile nu sunt locuințe sau fațadele sunt de tip calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități care necesită lumină naturală.

## **REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII:**

ARTICOLUL 27

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de clădiri și construcții la rețeaua de circulație și transport este obligatorie. Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la un drum public, sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele la securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile.

ARTICOLUL 28

Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului, permanent sau numai în timpul programului de funcționare, precum și pentru accese de serviciu. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare și care folosesc mijloace specifice în acest sens.

## **REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ**

### **ARTICOLUL 29**

Se va asigura racordarea la rețelele publice de echipare edilitară pentru toate construcțiile și clădirile, odată cu realizarea acestora: alimentare cu apă, canalizare, rețele electrice, rețele de gaz.

### **ARTICOLUL 30**

Autorizarea construcțiilor este permisă cu condiția conectării la rețelele edilitare, o dată cu realizarea lor: branșament la rețeaua de alimentare cu apă, racord la canalizare, branșament electric, branșament de gaz, suportate în întregime de către investitori sau beneficiari.

- **REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII**

Loturile propuse pe suprafața studiată sunt construibile întrucât depășesc ca suprafață valorile minime admise, având cu preponderență o formă geometrică regulată.

- **REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea clădirilor.

## **III ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

### **UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE**

În cadrul zonei studiate în Planul Urbanistic Zonal s-au identificat următoarele tipuri de unități funcționale:

M – MIXT -Zona predominant rezidențială– locuire de tip permanent în sistema colectiv, comerț, servicii, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; servicii sociale, colective și personale, sedii ale unor companii și firme, sedii ale unor organizații politice, profesionale etc., activități manufacturiere; hoteluri, pensiuni, agenții de turism, restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc., sedii financiar-bancare, de asigurări, sedii ale unor organizații culturale și științifice, sucursale sau filiale ale unor entități financiar-bancare și de asigurări), educație (institute de învățământ cu caracter privat), sănătate și asistență social (dispensare, cabinete medicale, policlinici, farmacii etc.) birouri profesioni libérale, sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate – scuaruri;

C – CĂI DE COMUNICARE – străzi principale și străzi secundare, cu zonele aferente trotuare, piste de bicicliști, zone verzi;

## **IV PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

- GENERALITĂȚI:

**ARTICOLUL 1** Tipuri de subunități funcționale – locuințe colective, servicii, unități comerciale și dotări publice, mixte

**ARTICOLUL 2** Funcțiunea dominantă: locuire cu caracter permanent în regim colectiv, servicii, dotări publice comerț

**ARTICOLUL 3** Funcțiunea secundară: locuire cu caracter provizoriu în regim hotelier, servicii, dotări publice și comerț

**ARTICOLUL 4** Funcțiunile complementare admise ale unității sunt: instituții, servicii, căi de comunicare, spații plantate, agrement, sport, gospodărie comunală, echipare edilitară.

### **UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR:**

**ARTICOLUL 5** Unități permise – locuințe colective, locuințe individuale, locuințe cu spațiu special care includ spații pentru profesii liberale; servicii, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, servicii sociale, colective și personale; activități manufacturiere; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agenții de turism, comerț, alimentație publică, restaurante, baruri, cafenele, cofetării, cult, sedii de firme, instituții financiar-bancare, sport și recreere în spații acoperite; amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje semi-îngropate și subterane, parcaje, spații plântate, locuri de joacă pentru copii, construcții pentru echipare tehnică.

**ARTICOLUL 6** Utilități permise cu condiții: Se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii, de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc. Se admit schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial cum ar fi comerț sau produce alimentare sau nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc. Cu condiția asigurării unui acces separat. Clădirile cu funcțiuni comerciale și servicii vor avea parterul orientat spre stradă/piață și spre traseele pietonale.

**ARTICOLUL 7** Utilizări interzise: La nivel de ansamblu se interzic următoarele lucrări: construcții provizorii de orice natură; - depozitare en-gros sau mic-gros; - depozitări de materiale re folosibile; - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari inflamabile sau toxice; - stații de întreținere auto cu capacitate peste 3 mașini; - stații de betoane; - lucrări de trasament care pot să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate. Se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari, cum ar fi: funcțiuni de producție, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații. Se interzice schimbarea destinațiilor spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulații ( holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scării, etc.);

**ARTICOLUL 8** Interdicții definitive ( permanente ) de construire: - în zona culoarelor de protecție a rețelelor electrice, în zona de protecție a posturilor de transformare, în zona de protecție a stațiilor de reglare măsurare ( conform aviz instituție deținătoare )

### **AMPLASARE FAȚA DE ALINIAMENT:**

#### **ARTICOLUL 9**

- Față de strada Cerna , retragerea recomandată de la aliniamentul nou propus este de 2.00 m, în zona vestică a parcelei. Se permit alte retrageri dacă acestea sunt de necesitate pentru funcționarea imobilelor (servicii cazare, birouri, etc.);

- Față de strada noua propusă - prelungire Strada Carpați - în zona nord, retragerea față de aliniamentul propus este de 2.00 metri
- Față de strada noua propusa – prelungire Strada Negoiu – în zona de sud, retragerea față de alinimanet este de 2.00 m
- Față de strada nou propusă – în zona estică, retragerea față de alinimanet este de 2.00 m

## ARTICOLUL 10

Clădirile cu funcțiuni mixte pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu, având acces direct dintr-o circulație publică, sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun, cu accesele asigurate din circulația publică prin interemdiul unor circulații private.

## ARTICOLUL 11

În corelare cu zonificarea propusa și cu limitele de implantare a clădirilor ,înălțimea maxima a cladirilor va fi:

- **Subunitatea funcțională: locuire, servicii și comerț** - cu regim maxim de înălțime S+P+10E+Er; Hmax = 36m
- **Subunitatea funcțională: locuințe, servicii și comerț** cu regim maxim de înălțime S+P+16E ; Hmax = 58m

## ARTICOLUL 12

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

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

### ARTICOLUL 13

Se vor asigura locuri de parcare pentru spațiile cu funcțiuni complementare, proporțional cu suprafața și destinația acestora, conform RLU. Staționarea autovehicolelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul limitelor suprafețelor reglementate prin prezentul PUZ, deci în afara circulațiilor sau domeniului public. Calculul necesarului de locuri de parcare va fi raportat la întreaga suprafață care face obiectul prezentului PUZ, indiferent de operațiunile ulterioare de dezmembrare sau parcelare. Spațiile verzi se vor amplasa și peste parcariei subterane pe un strat vegetal minim de 60 de cm.

### ARTICOLUL 14

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și arbori, dispuși în mod planificat.

### ARTICOLUL 15

Unde sunt necesare, sunt recomandate împrejuririle de tip transparent, cu înălțimea spre stradă de maxim 1,80 m (lemn, gard viu, plasă de sârmă cu vegetație agățătoare, etc.). Se admite ca în grupările de clădiri realizate în condominiu, gardurile să cuprindă întreaga grupare sau să fie înlocuite cu un parapet de maxim 0,60 m , dublat de gard viu.. NU se vor permite împrejuriri pentru separarea Subzonelor sau parcelare.

## CIRCULAȚII ȘI ACCESE

### **ARTICOLUL 16**

Accese carosabile: asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulații și transport este obligatorie. Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drum public, sau privat având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile.

### **ARTICOLUL 17**

Accese pietonale: se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent, sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu

## STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

### **ARTICOLUL 18**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform anexei 2 la Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG.

### **ARTICOLUL 19**

Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților comerciale. Alternativ, acestea se pot realiza: clădiri dedicate, sub/supraterane, sau integrat, în clădirile comerciale.

## ZONIFICARE

În cadrul teritoriului studiat **s-a identificat/studiat o zonă și două subunități funcționale reglementate**, delimitate conform planșei de *Reglementări U03*. Pentru aceasta se aplică prevederile specifice din cadrul prezentului regulament.

## **V CONCLUZII**

Se recomandă corelarea edificării clădirilor propuse cu executarea lucrărilor publice edilitare și de drumuri.

Întocmit,

Arh. R.U.R. POPA Dan Alexandru

Arh. PUICĂ Radu

