

## **PLAN URBANISTIC ZONAL**

### **- MODIFICARE PARȚIALĂ PUZ APROBAT PRIN HCL NR.360/29.07.2008 - REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

Amplasament: **Timișoara, strada Armoniei, nr. 25**  
Beneficiar: **S.C. SEDAKO GROUP S.R.L.**  
Faza: **P.U.Z.**  
Data: **Ianuarie 2019**

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

### I. DISPOZIȚII GENERALE

#### I.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. - Modificare parțială Puz aprobat prin HCL nr.360/29.07.2008”**, Timișoara, Str. Armoniei, C.F. nr.445648, nr.cad.445648 Timișoara.

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.

## **I.2. Baza legală a elaborării**

I.2.1. 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 HCL 157/2002, prelungit prin HCL 139/2007, HCL 105/2012, 107/2014, HCL 131/2017;
- Concept general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN) aprobat prin HCL 61/28.02.2012.

## **I. 3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism**

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal "Modificare parțială Puz aprobat prin HCL nr.360/29.07.2008", parcela cu nr. cad 445648 intravilan Timișoara, se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local Timiș, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

## **I. 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 14423mp, identificată prin C.F. nr. 445648 – Timișoara, iar celelalte trei parcele C.F. 445649, 445650, 407988 Timișoara, au fost cedate de către S.C. Sedako Group S.R.L. pentru construirea domeniului public aferent străzii Armonia, respectiv străzii Grigore Alexandrescu.

## II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### II.1. Obiective și modalități de operare

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

- Amenajarea urbanistică a zonei studiate;
- Zonificarea funcțională, având în vedere obiectivele propuse și folosirea optimă a terenului;
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Echiparea tehnico-edilitară a zonei;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural existent, conservarea și protecția mediului;
- Reorganizarea tramei stradale care va asigura accesul la obiectivele propuse.

### II.2. Utilizări permise:

#### **Subzonă rezidențială propusă cu locuințe colective: clădiri S+P+8E+Er.**

- conversia unităților de locuit 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 stradale: plantații, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, suporturi reclame).

### II.3. Utilizări permise cu condiții:

- construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă

**Pr. nr. 225/ARM/18**

necesităților și confortului populației din zonă, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător;

**II.4. 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.

**II.5. 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.

**III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

**III.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

**III.3.1. Resursele subsolului**

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

**III.3.2. 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.

### **III.3.3. 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.

### **III.3.4. 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.

## **III.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

### **III.2.1. 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 prioritate, 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.

### **III.2.2. 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.

### **III.2.3. Expunerea la riscuri tehnologice**

Construcțiile se pot amplasa în zone neexpuse la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele și zonele de protecție ale rețelelor electrice, a posturilor de transformare, a conductelor de transport gaz, a stațiilor de reglare-măsurare, etc.). Se va respecta distanța de 0,6 m față de traseele cablurilor electrice, în care este interzisă executarea oricărei construcții sau amenajări. Se va respecta distanța de apropiere față de PT existent de 3 m față de latura cu acces în post și 1,5 m față de latura cu ferestre de ventilație.

### **III.2.4. 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.

### **III.2.5. Asigurarea echipării edilitare**

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

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 de branșare la rețeaua edilitara publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;

Toate rețelele stradale de alimentare cu apă, energie electrica, gaze naturale, telecomunicații se vor realiza subteran.

### **III.2.6. Asigurarea compatibilității funcțiilor**

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.

### **III.2.7. Procentul de ocupare a terenului**

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

- 40%, coroborat cu reducerea coeficientului de utilizare al terenului (CUT) la maxim 3.

## **III.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

### **III.3.1. 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.

### III.3.2. 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.

### III.3.3. Amplasarea față de aliniament

Alinierea clădirilor este obligatorie. Amplasarea construcțiilor la nivelul subsolului va putea depăși limitele de implantare supraterane, putând coincide cu limitele de proprietate. Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor se va face respectând limitele de implantare propuse în Planșa de Reglementări Urbanistice.

Este permisă depășirea aliniamentului cu balcoane doar cu condiția respectării art 6.12 din RLU aferent PUG Timișoara aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 139/2007, HCL 105/2012, 107/2014, HCL 131/2017.

### III.3.4. Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea construcțiilor va respecta retragerea de minim 10m față de limitele laterală și posterioară de proprietate și cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirilor; Respectarea aliniamentului dinspre strada Armoniei, generat de corpul de clădire B, autorizat în prima etapă a proiectului, prin A.C. nr. 292 din 07.03.2018 printr-o retragere de 6 m față de limita de proprietate actuală.

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 supraterane, putând coincide cu limitele de proprietate.

Prevederile Planului urbanistic zonal (P.U.Z.) și a Regulamentului local de urbanism (R.L.U.) propuse:

- regim de construire: **S+P+8E+Er**;
- funcțiuni: **locuințe colective și funcțiuni complementare**;
- procent de ocupare al terenului maxim: **POT<sub>max</sub> = 40%**;
- coeficient de utilizare al terenului maxim: **CUT<sub>max</sub> = 3**;
- regim de înălțime maxim propus: **S+P+8E+Er**;
- H cornișă = **32 m**.

Se va respecta retragerea față de limitele laterale:

- retragerea în partea nord-vestică de minim 10m față de limitele laterală și posterioară de proprietate și cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirilor;



**Pr. nr. 225/ARM/18**

Spații verzi minim 17,33% ;

Echipare tehnico-edilitară: pentru investiția propusă se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării acesteia, respectându-se condițiile impuse prin Avizul pentru rețele existente nr. 914/8.10.2018.

În cazul construirii unor corpuri individuale, înscrise în conturul limitei de implantare, se vor respecta prevederile OMS 119/2014.

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

### **III.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

#### **III.4.1. Accese carosabile**

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării accesului 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.

#### **III.4.2. 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.

### **III.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

#### **III.5.1. 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.

#### **III.5.2. 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.

### **III.5.3. 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.

### **III.5.4. 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.

### **III.5.5. 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.

### **III.5.6. Rețea de gaze naturale**

- Alimentarea cu gaze naturale se va face de la rețelele existente în zonă conform cu proiectele de specialitate.

### **III.5.7. Alimentarea cu energie electrică**

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

### **III.5.8. 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.

### **III.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și ale construcțiilor**

#### **III.6.1. Înălțimea construcțiilor**

- Regim maxim de înălțime a construcțiilor este:
  - S+P+8E+Er, cu Hcornișă - maxim 32m.

#### **III.6.2. Aspectul exterior al construcțiilor**

##### **a) Dispoziții generale**

- Aspectul general este determinat de conformarea construcțiilor, volumetrie și compoziție urbană. Autorizarea executării construcțiilor este permisă în condițiile respectării art. 32 din R.G.U. privind aspectul exterior al construcțiilor, precum și prescripțiilor specifice cuprinse în prezentul regulament.
- 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**

- acoperișul va fi de tip terasă.

### **III.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri**

#### **III.7.1. 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

**Pr. nr. 225/ARM/18**

individuale;

- Se recomandă realizarea parcajelor la nivelul solului din dale înierbate.

**III.7.2. Spații verzi și plantate**

- Este obligatorie amenajarea și plantarea unei suprafețe echivalentă cu minim 17,33% din suprafața terenului, zonă destinată spațiului verde, aferentă zonei, cuprinzând și un loc de joacă pentru copii;

**III.7.3. 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.

**III.7.4. Bilanț teritorial / Indici urbanistici:**

Bilanț teritorial :	Situația existentă conf. PUZ aprobat prin HCL 360/2008 (mp)	%	ETAPA I Corpurile A și B Situația conf. A.C. nr. 292 din 07.03.2018 și (mp)	%	ETAPA a II-a: Corpurile C, D și E Situația conf. A.C. nr. 1039 din 03.08.2018 (mp)	%	ETAPA a III-a: Corpurile F, G și H Situația propusă mp	%	
Terenul studiat (înainte de cadare domeniu public)	15201	100 %	14 423	100 %	14 423	100 %	14 423	100 %	
Zona cai de circulație-drumuri	237	3,27 %	-	-	-	-	-	-	
Zona ocupată cu locuințe colective și funcțiuni complementare	6080/7600	max 40/50 %	980,69 SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ AFERENTĂ CORPULOR A, B	6,79 %	2040,37 SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ AFERENTĂ CORPULOR A, B, C, D, E	14,15 %	max. 5769,20 SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ AFERENTĂ CORPULOR A, B, C, D, E, F, G, H	max. 40 %	
Zona spații verzi și zone de recreere	min 2500	min 10% min. 2mp/locuitor	1317,93	9,14 %	1990,77 ETAPA I: 1317,93 + ETAPA II: 672,84 = 1990,77	13,80 %	min. 2500 ETAPA I: 617,93 + ETAPA II: 972,84 + ETAPA III: 509,23 = 2500	min. 17,33 %	
Zona parcare/ Circulații auto și pietonale - incinta	max 2150		Locuri de joacă pentru copii	330,20	2,29 %	764,40 ETAPA I: 330,20 + ETAPA II: 434,20 = 764,40	5,30 %	854,40 ETAPA I: 330,20 + ETAPA II: 434,20 + ETAPA III: 190 = 854,40	5,99 %
			Suprafața carosabil	900,95	6,25 %	1391,13 ETAPA I: 900,95 + ETAPA II: 490,18 = 1391,13	9,65 %	5289,40 ETAPA I+ETAPA II+ ETAPA III	36,68 %
			Suprafața parceje	169,27	1,10 %	964,04 ETAPA I: 169,27 + ETAPA II: 794,77 = 964,04	6,68 %		
			Suprafața alei pietonale	935,50	6,49 %	1670,78 ETAPA I: 935,50 + ETAPA II: 735,28 = 1670,78	11,58 %		
			Suprafața curți ventilare parcaj subteran	292,67	2,03 %	829,43 ETAPA I: 292,67 + ETAPA II: 536,76 = 829,43	5,75 %		
			Suprafața amenajări exterioare	-	-	431 ETAPA II: 431	2,99 %		
Teren rezervat ptr. fazele ulterioare	9605,96	65,91 %	4341,08	30,10 %					

	Situația existentă conf. PUZ aprobat prin HCL 360/2008	Situația conf. A.C. nr. 292 din 07.03.2018 și A.C. nr. 1039 din 03.08.2018 (mp)	Situația propusă
REGIM DE ÎNĂLȚIME	S+P+10E+Er S+P+8E+Er S+P+6E+Er	Carpen A, B, C, D, E - AUTORIZATE: S+P+10E+Er S+P+8E+Er S+P+6E+3Er	Corpuri F, G, H - PROPUSE: S+P+8E+Er
P.O.T. (procent de utilizare a terenului)	maxim 50%	17,14%	maxim 40%
C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului)	maxim 3,5	1,63	maxim 3
H construcție		maxim 32,2 m	maxim 32 m

#### **IV. 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. Roxana Șerbănoiu

Specialist RUR,  
Arh. Răzvan Negrișanu