

Regulament local de urbanism (R.L.U.) aferent PUZ

"IMOBIL S+P+5E+ER, LOCUINTE SI SPATII CU ALTA DESTINATIE, REALIZARE ACCESE NOI (AUTO SI PIETONALE) MODERNIZARE SI AMENAJARE PARCELA" Timisoara, jud. TIMIS

Denumire proiect	"CONSTRUIRE IMOBIL S+P+5E+ER, LOCUITE SI SPATII CU ALTA DESTINATIE, REALIZARE ACCESE NOI (AUTO SI PIETONALE), MODERNIZARE SI AMENAJARE PARCELA" CONFORM AVIZULUI DE INITIERE NR.02 DIN 23.02.2017
Amplasament	MUN. TIMISOARA, JUDEȚUL TIMIȘ
Beneficiar	SC LMV SRL
Proiect	NR. 136/2016
Urbanism	SC FABRICA DE PROIECTE SRL arh. Sabin Raci
Proiectare de arhitectura	SC VLADAX CONSULTING SRL arh.Sergiu Demidov Str. prof. Mircea Neamtu nr.24
Faza de proiectare	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

1. Rolul R.L.U.

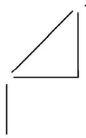
1.1. Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent P.U.Z. este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul studiat. Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament (permisiuni și restricții), sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului ce face obiectul PUZ.

1.2. Prezentul regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal.

1.3. 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. 453/2001, pentru modificarea Legii 50/1991, de către Consiliul Județean al Județului Timis.

1.4. 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.

1.5. 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.



Regulamentul local de urbanism se aplică, în cazul de fata, la terenul cu o suprafata de 879 mp, înscris în CF nr.424769 nr.top: 424769, situat pe teritoriul municipiului Timisoara, în partea de sud-vest.

2. Baza legala a elaborarii

Prezentul regulament local de urbanism este intocmit in conformitate cu legea nr. 50/1991 (cu modificarile ulterioare) privind autorizarea executarii constructiilor si HG nr. 525/95 (cu modificarile ulterioare) privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Continutul documentatiei este conform cu regulamentul "Ghid pentru elaborarea regulamentelor locale de urbanism" indicativ GM-007-2000 aprobata cu ord. MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.

In aplicarea prezentului regulament local de urbanism, este obligatorie colaborarea lui cu prevederile legilor, actelor normative si reglementarilor in domeniu considerate conexe acestuia.

Alte acte normative cu referiri in domeniu, ulterioare intocmirii prezentului regulament vor fi considerate in aplicare, drept complementare a celor din anexa si vor fi respectate conform prevederilor din cuprinsul acestora. Nerespectarea unei prescriptii legale in vigoarea unei Autorizatii de Construire nu poate fi justificata prin prevederi ale regulamentului.

În cadrul *Regulamentului local de urbanism* se preiau toate prevederile cuprinse în documentatiile de urbanism si amenajare a teritoriului aprobate conform legii, în cazul de față: Planul Urbanistic General al municipiului Timisoara;

3. Domeniul de aplicare

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

Zonificarea functională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinatia constructiilor si functiunea dominantă a zonei si este prezentată în plansa *Reglementări urbanistice*. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone functionale.

Functiuni permise : subsol – spatii tehnice si parcaje, parter si etajul 1 - locuire sau functiuni si spatii cu alta destinatie , etajele 2-5 si etajul retras – locuire

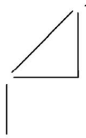
Functiuni interzise: pentru zona studiata urmatoarele functiuni sunt strict interzise: depozite deseuri,agro-zootehnice, industriale, servicii poluante de tip benzinarii, spalatorii sau service auto, benzinarii.

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

4.1. Parcelarea:

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren în minimum 4 loturi alăturate în vederea realizării de noi constructii. ▪ Pentru a fi construit un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum cu acces public (sau cu servitute de trecere), având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. ▪ Clădirile de locuit colective sau cu functiuni de comerț, servicii, mixte pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulatie.

4.2. Aspectul exterior al clădirii:



4.2.1. Autorizația de construire poate fi refuzată dacă o construcție prin situare, arhitectură, dimensiuni și aspect exterior este în măsură să aducă prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților.

4.2.2. Acoperisul clădirii va avea pantele majore orientate în sensul indicat pe planșa de Reglementari; înclinatia acoperisurilor va fi cuprinsă între 2-30 de grade;

4.2.3. Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

4.2.4. Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, cu rezistență mare în timp și specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este interzisă utilizarea lor impropie.

4.2.5. Materialele de construcție destinate a fi acoperite nu pot fi lăsate aparente în exteriorul clădirii sau pe împrejurimi.

4.2.6. Împrejmuirile vor trebui să participe la ameliorarea aspectului exterior atât prin alegerea materialelor și esențelor vegetale, cât și prin calitatea execuției.

4.2.7. Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Volumul și poziția acestora nu va stânjeni traficul auto sau pietonal.

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

4.3 Zone construite protejate: Nu este cazul.

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

5.1. La proiectarea construcțiilor se vor respecta prevederile Legii 10/1995 privind calitatea în construcții, Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, normativul P118 privind siguranța la foc a construcțiilor precum și normative specifice de proiectare pe specialități sau tip funcțiune.

Prin prevederile prezentului PUZ au fost reglementate accese carosabile în zona și parcaje conform planșei A03 – Reglementari urbanistice, și a avizului Comisiei de Circulație 3393/19.10.2017.

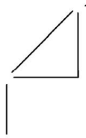
5.2. Protecția față de poluare și alte riscuri - Pentru construirea clădirilor și instalațiilor în zona se vor lua măsuri pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri.

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

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

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

5.6 Procentul de ocupare a terenului. În cazul prezentului regulament, POT și CUT se stabilesc pentru o zonă predominant de funcțiunea servicii, și se prevede POT maxim de 50% pentru funcțiuni de servicii și de funcțiuni complementare pe care le vom întâlni doar la nivelul parter și eventual etajul I și **40%** pentru funcțiunea de locuire și CUT maxim 3.00. Balcoanele, bovindourile sau terasele tip "loggia" cu o adâncime maximă de 1.2 m



dispuse la o inaltime mai mare de 3.00 m fata de cota trotuar NU vor fi introduse in calculul POT si CUT conform Legii 350 /2001 – Anexa 2 – definire POT si CUT

5.7 Lucrări de utilitate publica. Autorizarea executării altor constructii pe terenuri care nu au fost rezervate în prezentul **Plan Urbanistic Zonal** pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

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

6. Reguli de amplasare si retragerile minime obligatorii

6.1. Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. Construcțiile trebuie să fie amplasate în retragere față de aliniamentul existent cu minim 0-6 m, maxim 10 m – conform cu prevederile plansei de Reglementari Urbanistice, cu condiția respectării zonelor de protecție a drumurilor și rețelelor, delimitate conform legii, daca este cazul.

Pentru nivelele superioare etajele 1-5 este admisa realizarea de console in scopul amenajarii de balcoane sau terase acoperite, cu conditia ca adincimea acestora sa nu depasasca de 1.4m. Inaltimea acestora trebuie sa fie minim 3,2 m fata de cota trotuarului.

6.2. Amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

Intrucit obiectul prezentei documetatii reprezinta o singura parcela retragerile propuse vor fi in concordanta cu situatia existenta a constructiilor adiacente

6.3. Amplasarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelei

Distanța minimă de la o construcție până la cel mai apropiat punct al limitei separatoare laterale este de 1,90 m, conform Codului Civil

Distanța minimă de la o construcție până la limita separatoare posterioară va fi de minimum 5m.

6.4. Amplasarea construcțiilor noi se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de drumul public, funcție de intensitatea traficului și categoria străzii (conform STAS 10009-88 referitor la limite admisibile ale nivelului de zgomot).

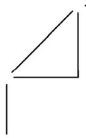
6.5. Igiene și confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural. Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării art.11 din Ordinul 536/1997 al ministrului sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

La amplasarea constructiei se vor respecta :

- normele de insorire si iluminat natural;
- Prin avizele detinatorilor de utilitati din zona amplasamentului nu sunt impuse retrageri sau restrictii.

6.6. Amplasarea construcțiilor în raport cu căile de circulație.

- In cazul constructiei propuse aceasta se va amplasa pe limita de proprietate in cazul strazii Budai Deleanu (4 benzi)
- In cazul strazii Mangalia, fiind o parcela de colt, se va amplasa pe limita de proprietate conform plansei de reglementari urbanistice



7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public având 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 P 118/2016**. Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor RGU.

7.2. Accesele pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă în condițiile respectării prevederilor RGU.

7.3. Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.

7.4. Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcției trebuie să fie asigurată în afara spațiilor publice. Autorizația de construire poate fi refuzată în situația imposibilității rezolvării staționării autovehiculelor necesare pentru funcțiunea respectivă. Este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru parcaje. Suprafețele de staționare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din **H.G. 525/1996 și a normativelor în vigoare**. Este admisă asigurarea de parcaje suplimentare ce vor deservi imobilul (în limita a 25 % din necesar) într-o rază de 100 m, de amplasament caz în care beneficiarul va face dovada spațiului de parcaj fara a folosi spatii publice.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1. Se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism care au ca scop creșterea confortului urban în localitate, prin obligația asigurării echipării tehnico-edilitare a noilor construcții.

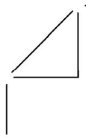
Racordarea la rețelele tehnico edilitare existente: Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente sau în cazul în care nu există posibilitate se vor avea în vedere următoarele posibilități:

- se vor realiza soluții de echipare în sistem individual
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată, atunci când aceasta se va executa. Realizarea de rețelele tehnico edilitare
- extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.
- lucrările de racordare și de branșare la rețeaua publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Rețelele de alimentare și racordurile la rețelele electrice, de apă, de canalizare, de gaze naturale, energie termică și cablu TV vor fi amplasate subteran.

8.2. Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și al construcțiilor



9.1. Pentru a fi construibil un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor articolelor privind ocuparea terenului din R.G.U.

9.2 Înălțimea construcțiilor. Înălțimea maximă admisibilă este S+P+5E+Er;

9.3 Aspectul exterior al construcțiilor. Aspectul clădirii va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unui ansamblu compozitional care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin aspect arhitectural – conformare și amplasarea golurilor, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, volumetrie și aspect exterior depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

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

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

10.1. Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului și cu H.C.J. Timis nr. 87/14.12.2004, fiind de minim 5% din terenul ramaș pt. amenajat în urma extragerii suprafeței necesare drumurilor, fără a lua în calcul spațiile verzi realizate în aliniamentul stradal

10.2. Amenajarea spațiilor comune, realizarea spațiilor verzi și a mobilierului urban se va realiza numai pe bază de documentații de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, eliberate conform Legii nr. 50/1991 și a Legii 453/2001. Autorizația de construire va conține obligația creării de spații verzi amenajate. Este obligatorie amenajarea și plantarea spațiului verde. Suprafața de spațiu verde amenajat va fi în procent de 30 % din suprafața terenului studiat.

10.3. Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata terenul neconstruit și neamenajat cu spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 150 mp de teren neconstruit. Se va trata ca spațiu verde cel puțin 30% din suprafața totală a terenului.

10.4. Se vor amenaja plantații de protecție, în special de-a lungul căilor publice.

10.5. Parcaje. Numărul parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform Regulamentului Local de Urbanism RLU aferent P.U.G. Timisoara. Stationarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor sau spațiilor publice. Amplasarea parcajelor și garajelor față de clădirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Intrările și ieșirile la parcaje și garaj vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează. Rampa de acces la garaj nu trebuie să antreneze modificări la nivelul trotuarului, creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor. Parcajele ce se vor crea în suprateran vor fi pe proprietate și vor fi delimitate de spațiul public prin bariere verzi. Este admisă asigurarea de parcaje suplimentare ce vor deservi imobilul (în limita a 25 % din necesar) într-o rază de 100 m, de amplasament caz în care beneficiarul va face dovada spațiului pentru parcaj fără a folosi spații publice.

10.5. Împrejmuiri Înălțimea admisă a împrejmuirilor la drumurile publice va fi de maximum 1,30 m de la nivelul (terenului) trotuarului, iar stâlpii împrejmuirii nu vor depăși 1.5 m. Acestea vor fi transparente spre stradă. Înălțimea maximă a soclului unei

împrejmuiri va fi de 30 cm de la nivelul trotuarului (terenului). Împrejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor vor avea maxim 2,00 metri si vor fi opace sau transparente, în functie de preferintele de intimitate față de vecinătăți.

11. Zone si subzone functionale

11.1. Zonele funcționale s-au stabilit conform cerințelor documentației și sunt puse în evidență în planșa de REGLEMENTĂRI din P.U.Z.

11.2. În vederea asigurării compatibilității funcțiunilor, autorizarea executării construcțiilor se face pe baza analizei raportului între construcția propusă și structura funcțională a zonei, în cadrul documentațiilor de urbanism. Pentru integrarea în zonă a construcțiilor noi se va ține seama de Normele de Igienă aprobate cu ordinul Ministerului Sănătății nr.536/1997 art. 3-5.Art. 7-11, art. 13-15si OMS 119/2014.

11.3. Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate. Ele sunt marcate în cadrul unităților teritoriale de referință.

11.4. Zona studiată în PUZ, care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism are următoarele zone funcționale, fiecare zonă fiind reprezentată printr-o culoare în planșele de REGLEMENTARI URBANISITICE A03.

Din punct de vedere funcțional zona este împărțită astfel:

M1-Zonă mixtă cu regim de construire închis adiacentă principalelor artere de trafic (extras PUGTM)

Zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul principalelor artere de circulație ale municipiului.

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. Specific e modul de construcție urbană de tip închis, cu imobile situate în aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu tendință de aliniere la cornișa situată la o înălțime de 18m. Structura urbană are un grad ridicat de omogenitate.

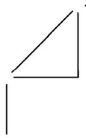
1.Conditionari primare

Intervențiile vizând restructurarea integrală sau parțială a unei parcele vor fi reglementate în mod obligatoriu prin PUD și vor avea în vedere asigurarea coerenței dezvoltării / ridicarea gradului de finisare urbană. Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare sau pe cele care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament (reparații capitale, extinderi etc).

Având în vedere numeroasele situații atipice, ca și neregularitatea parcelarului, se recomandă elaborarea de PUZ pentru fiecare situație / UTR în parte. Acestea vor cuprinde de regulă un întreg UTR, limita minimă de reglementare acceptabilă fiind cvartalul.

PUZ sau PUD vor include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului Regulament în ceea ce privește obiectivele și servituțile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, configurare și echipare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului.

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului Regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.



2.Utilizari permise

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 ,spatii de cazare-turism) 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.

3. Utilizari permise cu conditii

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

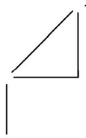
Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- 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

4.Utilizari interzise

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

- Depozitare en gros.
- Depozitare de materiale refolosibile.
- 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 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, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare

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

5.Characteristicile parcelelor

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 12 m
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- suprafața să fie mai mare sau egală cu 350mp
- să aibă formă regulată

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, constructibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin PUD, 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.

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

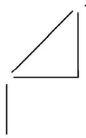
6.Amplasarea fata de aliniament

Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

Prin excepție, în situațiile în care frontul deschis constituie o specificitate locală, se va conserva acest mod de construire. Aceste cazuri se vor reglementa prin PUD ce vor acoperi un teritoriu relevant din punct de vedere urbanistic.

7.Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe



limitele laterale cât și pe cele posteriore de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare.

Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime până la maximum 40 m - de-a lungul uneia sau ambelor laturi, cu condiția ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane, sau central. In acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc.

In plus, în cazul parcelelor cu adâncime mai mare de 50 m, în partea posterioară a acestora se pot amplasa corpuri de clădire separate, în regim deschis - independente sau cuplate pe o latură cu cea existentă sau posibil a fi edificată de pe parcela vecină. Pentru aceste corpuri retragerea față de limita laterală de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,50 m, iar față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m. In aceste situații se va elabora în mod obligatoriu un PUZ și RLU aferent, prin care se va reglementa și edificabilul.

Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi realizate conform normelor specifice.

Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei, imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucției / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fata celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta și cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,50 m. In plus, în dreptul calcanelor sau a curților de lumină învecinate se pot amplasa curți de lumină cu lungimea de minimum 3,5 m și adâncimea de minimum 3 m dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală.

Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială / situația existentă impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m.

In cazul în care parcela se învecinează pe limita posterioară de proprietate cu o UTR destinată locuirii de tip individual, clădirile se vor retrage cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea acestora, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 9 m.

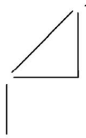
8.Amplasarea cladirilor una fata de alta pe aceiasi parcela

In cazul curților interioare neadiacente limitelor laterale de proprietate, închise pe trei sau patru laturi, între fațadele interioare paralele se va asigura o distanță minimă egală cu 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).

In cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura aceeași relație

9.Circulatii si accese

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități adecvate de acces la drumurile publice. Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior. Se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație.



Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.

Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea de înveliș permeabil.

10.Stationarea autovehiculelor

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament. 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.

Staționarea autovehiculelor se va realiza, de regulă, în garaje colective subterane.

Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului / alinierii, destinate amplasării construcțiilor (40 m).

Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 100 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

11.Inaltimea maxima admisa

Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 18m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50m este admisibilă. In plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii limitative:

pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 22 m, respectiv un regim de înălțime de (1S)+P+5+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80m.

pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 25 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R, (1-3S)+P+6.

pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt.

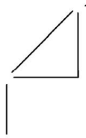
se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată.

înălțimea totală maximă a corpurilor / porțiunilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18 m de la aliniament, va fi de maximum 18 m.

12.Aspectul exterior al cladirilor

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 exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural și structuri urbane existente adiacent.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bowwindow-uri etc, începând de la înălțimea de 3,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii. Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%), sau cu șarpantă, funcție de contextul urban local.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.

Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

13. Condiții de echipare edilitara și eliminarea 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.

14. Împrejmuiri

Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 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 împrejuririlor 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 împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

15. Procentul maxim de ocupare a terenului

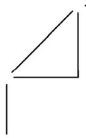
Pentru funcțiuni de servicii (parter și et 1) : P.O.T. Maxim = 50%

Pentru funcțiuni de locuire, cazare (et1-5,Er) POT maxim =40%

Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul POT va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

16. Coeficientul de utilizare maximă al terenului

Pentru parcelele de colț: **CUT maxim = 3,0**



Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public: CUT maxim = 4,5

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

În cazul în care în cadrul unei parcele se organizează parcaje la sol, suprafața ocupată de acestea (locurile de staționare și spațiile de manevră) se va scădea din suprafața de referință pentru calculul CUT.

În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc.), porțiunea de teren implicată va fi achiziționată / expropriată înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul CUT va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată.

Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul CUT va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

Întocmit,
arh. Demidov Sergiu