

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM ( R.L.U.) AFERENT PUZ ZONĂ MIXTĂ COMERȚ, SERVICII, BIROURI – „Open Ville” Strada A. Demetriade nr. 1, Timișoara, Județul Timiș**

### **I. DISPOZIȚII GENERALE**

#### **1. ROLUL R.L.U.**

##### **Articolul 1 – ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

1) **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.

2) **Regulamentul local de urbanism** stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora.

3) **Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism** aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

*Regulamentul local de urbanism* se aplică, în cazul de față, la terenul cu o suprafață totală de 181610 mp, situat pe teritoriul municipiului Timișoara, în partea de centru – nord a teritoriului intravilan, pe str. A Demetriade nr. 1.

#### **2. BAZA LEGALĂ A ELABORARII**

1) La baza elaborării prezentului **Regulamentul local de urbanism** stau, în principal:

**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

**H.G. 525 / 1996** pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată.

**Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.**

#### **3. DOMENIUL DE APLICARE**

##### **Articolul 2 – DOMENIUL DE APLICARE**

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

Zonificarea funcțională propusă prin *P.U.Z.* va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa *Reglementări urbanistice – zonificare*. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

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

#### **4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT**

### **Articolul 3 - Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate**

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

### **Articolul 4 - Zone construite protejate**

În zona nu există clădiri monument istoric sau cu valoare de patrimoniu.

## **5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC**

### **Articolul 5 - 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.

### **Articolul 6 - 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.

### **Articolul 7 - Asigurarea echipării edilitare**

Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat.

### **Articolul 8 - Asigurarea compatibilității funcțiilor**

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

Condiția de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei studiate sunt prevăzute în **anexa 1** din Regulamentul general de urbanism - RGU .

### **Articolul 9 - Procentul de ocupare a terenului**

În cazul prezentului regulament, se stabilesc:

UTR 1:	POT maxim = 50% și CUT maxim = 1,0
UTR 2:	POT maxim = 85% și CUT maxim = 3,5
UTR 3:	POT maxim = 70% și CUT maxim = 3,0
UTR 4:	POT maxim = 70% și CUT maxim = 3,0
UTR 5:	POT maxim = 50% și CUT maxim = 3,0
UTR 6:	POT maxim = 50% și CUT maxim = 1,0

### **Articolul 10 - Lucrări de utilitate publică**

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care 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 documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

## **6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII**

### **Articolul 11 - Orientarea față de punctele cardinale**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform **anexei 3** din Regulamentul general de urbanism - RGU .

Se va asigura pentru fiecare clădire posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, spre a se evita orientarea exclusiv la nord.

### **Articolul 12 - Amplasarea față de drumuri publice**

Clădirile se vor amplasa retras față de căile de circulație existente sau propuse (străzi majore, principale, secundare), cu respectarea profilelor străzilor.

### **Articolul 13 - Amplasarea față de căi ferate din administrația SNCFR**

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare (100m de-o parte și de alta a căii ferate, măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R.) în intravilan se autorizează cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate CFR SA

### **Articolul 14 - Amplasarea față de aliniament**

În zona arterelor colectoare majore clădirile vor fi amplasate retrase cu minim 4,0 m față de aliniamentul stradal.

Amplasarea față de Inelul II a clădirilor se va face în limita zonei construibile, conform planșei 02 -*Reglementari urbanistice*.

### **Articolul 15 - Amplasarea în interiorul parcelei**

Clădirile se vor amplasa în limita zonelor de implantare prevăzute în planșa 02 -*Reglementari urbanistice*.

## **7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

### **Articolul 16 - Accese carosabile**

Numărul și configurația acceselor se determină în cadrul zonei studiate conform *anexei 4* din Regulamentul general de urbanism - RGU .

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație 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 exigentele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile.

În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor.

### **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.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

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

### **Articolul 18 - Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară**

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.

Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

### **Articolul 19 - Realizarea de rețele edilitare**

Proprietarul va fi obligat, să execute toate lucrările edilitare de echipare necesare, de apă, canal, electricitate, plantații, gaz, telefon, etc, lucrări ce se vor racorda la rețelele publice existente.

Lucrările de echipare a clădirilor (apa, canal, gaz, alimentare cu energie electrică, telefonie, TV cablu) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind de regula îngropate. Se admite în cazuri bine justificate și în mod excepțional, pozarea supraterană a rețelelor de echipare a clădirilor.

## **9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI AL CONSTRUCȚIILOR**

### **Articolul 20 - Parcelarea**

Clădirile 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 intermediul unor circulații private.

#### **Articolul 21 - Înălțimea construcțiilor**

Înălțimea maximă admisibilă este  $3S+D+P+24E+3Er$ . Se admite depășirea cu maxim două niveluri, numai cu condiția ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc și a tangentei la acesta, la 45 grade;

#### **Articolul 22 - Aspectul exterior al construcțiilor**

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale 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, SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI**

#### **Articolul 23 - Parcaje**

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism.

Staționarea 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.

Intrarile și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluidă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează. Rampele de acces la garaje nu trebuie să antreneze modificări la nivelul trotuarului, creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.

Parcajele ce se vor crea în spațiile verzi de aliniament, între stradă și trotuar, se vor executa obligatoriu din dale pe pat de balast.

#### **Articolul 24 - Spații verzi și plantate**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform anexei 6 din Regulamentul General de Urbanism.

Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata cel puțin 15% din suprafața terenului ca spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 200 mp de spațiu liber în jurul construcției.

Plantarea de arbori înalți este permisă, numai la distanțe mai mari de 2.0 m față de linia despartitoare a două proprietăți.

Este obligatorie amenajarea și plantarea spațiilor verzi aferente circulațiilor carosabile și a dotărilor edilitare comune. Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 8 locuri de parcare.

#### **Articolul 25 - Împrejmuiri**

Înălțimea admisă a împrejmuirilor la drumurile publice va fi de maximum 1,80 m de la nivelul (terenului) trotuarului, iar stâlpii împrejmuirii nu vor depăși 2,00 m. Acestea vor fi transparente spre stradă. Înălțimea maximă a soclului unei împrejmuiri va fi de 60 cm de la nivelul trotuarului (terenului).

Se admite ca în grupările de clădiri realizate în condominiu, gardurile să cuprindă întreaga grupare sau să fie înlocuite cu un parapet de maximum 0.6 metri, dublat de gard viu.

Se recomandă împrejmuiri vegetale sau împrejmuiri transparente îmbrăcate în vegetație.

### III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

#### UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

În cadrul zonei studiate în *Planul urbanistic zonal* s-au identificat următoarele tipuri de unități funcționale:

**MIXT - zonă comerț, servicii, birouri** - comerț, servicii comerciale, servicii diverse, 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 unități financiar-bancare și de asigurări), *educație* (institute de învățământ cu caracter privat), *sănătate și asistență socială* (dispensare, cabinete medicale, policlinici, farmacii, etc), birouri profesii liberale, *lăcașuri de cult; cultură* (săli polivalente, edituri, cluburi, biblioteci), locuire colectivă; sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate – scuaruri.

**C - Căi de comunicație:** tramă stradală formată din străzi majore, străzi principale, străzi secundare, cu zonele aferente: trotuare, piste de bicicliști, zone verzi și plantații de aliniament, parcări

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

#### MIXT - Zonă comerț, servicii, birouri,

##### 1. GENERALITĂȚI:

Articolul 1 Tipuri de subunități funcționale – comerț, birouri, servicii de interes general, hoteluri, restaurante, recreere, lăcașuri de cult

Articolul 2 Funcțiunea dominantă a unității: comerț, servicii, birouri.

Articolul 3 Funcțiunile complementare admise ale unității sunt: locuințe colective și locuințe de servicii, căi de comunicație, spații plantate, agrement, sport, gospodărie comunală, echipare edilitară.

##### 2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR:

Articolul 4 Utilizări permise:

- instituții, servicii, comerț, birouri;
- sedii ale unor companii și firme, servicii în diferite domenii;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele, alimentație publică, etc.;
- construcții pentru sănătate: dispensare, cabinete medicale, policlinici, farmacii.
- locuințe colective, locuințe de servicii
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol, garaje supraterane și subterane;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;

- spații plantate - scuaruri, locuri de joacă pentru copii;
- construcții cu caracter provizoriu
- construcții pentru echiparea tehnico-edilărie;
- căi de acces carosabile și pietonale; rețea stradală nouă, modernizare și lărgire drumuri existente.

Articolul 5 Utilizări permise cu condiții :

Clădirile cu funcțiuni comerciale și servicii vor avea la parterul orientat spre stradă / piață și spre traseele pietonale.

Articolul 6 Utilizări interzise:

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;

Articolul 7 Interdicții definitive (permanente) de construire:

- în zona culoarelor de protecție a rețelelor electrice LEA 20 kV (24 m), în zona de protecție a posturilor de transformare,
- în zona de protecție a stațiilor de reglare-măsurare (conform aviz instituție deținătoare),
- pe culoarele rezervate amplasării rețelei de căi de comunicație (străzi majore, principale, secundare) stabilite în PUZ.

### **3. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

**Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit:**

Articolul 8 Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

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

Articolul 9 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.

**Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public:**

Articolul 10 Expunerea la riscuri naturale – amplasarea construcțiilor este permisă pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale).

Articolul 11 Expunerea la riscuri tehnologice – amplasarea construcțiilor este permisă în zone neexpuse la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele și zonele de protecție ale rețelelor electrice – LEA 20 kV, a posturilor de transformare, a conductelor de transport gaz, a stațiilor de reglare-măsurare etc.).

Articolul 12 Asigurarea echipării edilitare – amplasarea construcțiilor este permisă cu condiția stabilirii obligației de a se efectua, parțial sau total, lucrări de echipare edilitară, (branșament de apă, racord la canalizare, branșament de gaz, racord la rețeaua electrică).

Articolul 13 Asigurarea compatibilității funcțiunilor – amplasarea construcțiilor cu funcțiune mixtă este permisă cu condiția asigurării compatibilității cu celelalte funcțiuni (instituții și servicii, unități de producție și depozitare, căi de comunicație, spații plantate, agrement, sport, gospodărie

comunală, echipare edilitară).

Articolul 14 Procentul de ocupare a terenului - pentru zona mixtă se prevede următorii indici de ocupare a terenului, pe UTR:

UTR	Subzona	POT max	CUT max	Regimul maxim de înălțime	H maxim (m)
UTR 1	M_v M_1	50%	1,0	2S+D+Pp 2S+D+P+3E+E <sub>tehnic</sub> /	5 32
UTR 2	M_4 M_2 M_1 M_v	85 %	3,5	3S+D+P+24E+3Er 2S+D+P+10E+E <sub>tehnic</sub> 2S+D+P+3E+E <sub>tehnic</sub> / 2S+D+Pp	155 / Hc=140 60 32 5
UTR 3	M_3 M_2 M_1 M_v	70%	3,0	2S+D+P+15E+2Er+E <sub>tehnic</sub> 2S+D+P+10E+E <sub>tehnic</sub> 2S+D+P+3E+E <sub>tehnic</sub> / 2S+D+Pp	92 / Hc=80 60 32 5
UTR 4	M_2	70%	3,0	2S+D+P+8E+E <sub>tehnic</sub>	50
UTR 5	M_2	50%	3,0	2S+D+P+8E+E <sub>tehnic</sub>	50
UTR 6	M_1a	50%	1,0	P	5

Pentru subzona M\_v se prevede POT= 10% (clădiri supraterane).

Articolul 15 Lucrări de utilitate publică – clădirile se pot amplasa pe terenuri care nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrări de utilitate publică (căi de comunicație, sisteme de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaz, telecomunicații, etc.)

#### Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii:

Articolul 16 Orientarea față de punctele cardinale - se va respecta orientarea corectă față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic); conform cu *anexa 3* din RGU și OMS 119/2014.

Articolul 17 Amplasarea față de drumuri publice – clădirile se vor amplasa retras față de căile de circulație existente sau propuse (străzi majore, principale, secundare), cu respectarea profilurilor străzilor.

Articolul 18 Amplasarea față de căi ferate din administrația CFR: cu avizul CFR SA.

Articolul 19 Amplasarea față de aeroporturi: nu este cazul.

Articolul 20 Amplasarea față de aliniament:

În zona arterelor colectoare majore clădirile vor fi amplasate retrase cu minim. 4,0 m fata de aliniamentul stradal. Amplasarea față de Inelul II a clădirilor se va face în limita zonei construibile, conform planșei *02 -Reglementari urbanistice*.

Articolul 21 Amplasarea în interiorul parcelei

Clădirile se vor amplasa în limita zonelor de implantare prevăzute în planșa *02 -Reglementari urbanistice*.

Se pot amplasa în afara zonelor de implantare prevăzute construcții subterane, cu respectarea limitei de proprietate și construcții provizorii (panouri, pavilioane ocazionale, etc.).

Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă se recomandă a se face cu respectarea normelor de însorire legale și a OMS 119/2014 (pentru locuințe).

#### Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Articolul 22 Accese carosabile

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii la rețeaua de

circulație 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 exigentele de securitate, aparare contra incendiilor și protecției civile.

#### Articolul 23 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.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

#### Reguli cu privire la echiparea edilitară:

Articolul 24 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară – se va asigura racordării la rețelele publice de echipare edilitară pentru toate construcțiile, odată cu realizarea lor: alimentare cu apă, canalizare, rețele electrice, rețele de gaz.

Articolul 25 Realizarea de rețele edilitare – 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 investitori sau beneficiari.

#### Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor:

##### Articolul 26 Parcelarea

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 intermediul unor circulații private.

##### Articolul 27 Înălțimea construcțiilor

În corelare cu zonificarea propusă și cu limitele de implantare a clădirilor, înălțimea maximă a clădirilor va fi:

**Zona M\_4: Hmax = 155 m pentru regim de înălțime 3S+D+P+24E+3Er/ Hcornisa=140 m**

**Zona M\_3: Hmax = 92 m pentru regim de înălțime 2S+D+P+15E+2Er+Et/ Hcornisa=80m**

**Zona M\_2: Hmax = 60 m pentru regim de înălțime 2S+D+P+10E+Etehnic**

**Zona M\_2: Hmax = 50 m pentru regim de înălțime 2S+D+P+8E+Etehnic**

**Zona M\_1: Hmax = 32 m pentru regim de înălțime 2S+D+P+3E+Etehnic**

**Zona M\_1a: Hmax = 5 m pentru regim de înălțime S+D+P**

**Zona M\_v: Hmax = 5 m pentru regim de înălțime 2S+D+P**

##### Articolul 28 Aspectul exterior al construcțiilor

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 împrejurimi:

##### Articolul 29 Parcaje

Parcaje – se vor asigura locuri de parcare pentru spațiile cu funcțiuni complementare, proporțional cu suprafața și destinația acestora, conform RGU.

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor sau spațiilor publice.

Articolul 30 Spații verzi și plantate – spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 200 mp;

Articolul 31 Împrejurimi - sunt recomandate împrejurimile 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 0.6 metri, dublat de gard viu.



## **C – căi de comunicație**

### **1. GENERALITĂȚI:**

Articolul 1 Tipuri de subunități funcționale - unitatea funcțională de *căi de comunicație* conține C - subunitate funcțională a căilor de comunicație *existente și propuse*.

Articolul 2 Funcțiunea dominantă a unității este de căi de comunicație rutiere existente și propuse ( străzi principale, secundare).

Articolul 3 Funcțiunile complementare admise ale unității sunt: spații plantate, echipare edilitară, parcaje.

### **2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR :**

Articolul 4 Utilizări permise – rețea stradală nouă, modernizare și lărgire drumuri existente de exploatare, parcaje, trotuare, spații plantate, echipare edilitară.

Articolul 5 Utilizări permise cu condiții – în zona de protecție a căii ferate (100 m de la limita cadastrală) și în cazul subtraversărilor sau a trecerilor la nivel cu calea ferată, cu avizul CFR SA.

Articolul 6 Interdicții temporare – de construire: nu este cazul.

Articolul 7 Interdicții definitive – de construire : nu este cazul.

### **3. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

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

Articolul 8 Terenuri agricole din extravilan – nu este cazul.

Articolul 9 Terenuri agricole din intravilan – nu este cazul.

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

Articolul 10 Expunerea la riscuri naturale – căile de comunicație se pot amplasa pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale).

Articolul 11 Expunerea la riscuri tehnologice- caile de comunicatie se pot amplasa in zone neexpuse la riscuri tehnologice.

Articolul 12 Asigurarea echipării edilitare – căile de comunicație se vor amplasa cu condiția stabilirii obligației de a se rezerva un culoar aferent pentru amplasarea tuturor rețelelor de echipare edilitară necesare care vor deservi obiectivele din zonă.

Articolul 13 Asigurarea compatibilității funcțiunilor – căile de comunicație se pot amplasa cu condiția asigurării compatibilității cu celelalte funcțiuni propuse prin PUZ.

Articolul 14 Procentul de ocupare a terenului : nu este cazul.

Articolul 15 Lucrări de utilitate publică – la realizarea căilor de comunicație se va păstra un culoar de rezervă pentru amplasarea lucrărilor de utilitate publică - rețele edilitare.

#### **Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii:**

Articolul 16 Orientarea față de punctele cardinale : nu este cazul.

Articolul 17 Amplasarea față de drumuri publice : nu este cazul.

Articolul 18 Amplasarea față de căi ferate din administrația SNCFR : cu avizul SNCFR.

Articolul 19 Amplasarea față de aeroporturi : nu e cazul.

Articolul 20 Amplasarea față de aliniament – se vor respecta profilurile transversale din PUZ .

Articolul 21 Amplasarea în interiorul parcelei – căile de comunicație se vor amplasa conform PUZ, astfel încât să se asigure accesul mijloacelor de intervenție în interiorul parcelei.

#### **Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:**

Articolul 22 Accese carosabile – căile de comunicație se vor amplasa astfel încât să asigure accese carosabile la drumurile publice, directe sau cu servitute de trecere, pentru toate obiectivele.

Articolul 23 Accese pietonale – căile de comunicație se vor amplasa astfel încât să se asigure accese pietonale pentru toate obiectivele.

#### **Reguli cu privire la echiparea edilitară:**

Articolul 24 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară – căile de comunicație se vor amplasa astfel încât să se asigure posibilitatea racordării tuturor obiectivelor deservite la rețelele publice de echipare edilitară: alimentare cu apă, canalizare, rețele electrice, rețele de gaz, telefonie.

Articolul 25 Realizarea de rețele edilitare – căile de comunicație se vor amplasa cu condiția asigurării posibilității conectării la rețelele edilitare, o dată cu realizarea acestora.

Articolul 26 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare – căile de comunicație se vor amplasa cu respectarea dreptului de proprietate asupra rețelelor edilitare, publică sau privată, după caz.

#### **Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor:**

Articolul 27 Parcelarea : nu este cazul.

Articolul 28 Înălțimea construcțiilor : nu este cazul.

Articolul 29 Aspectul exterior al construcțiilor : Căile de comunicație vor fi proiectate la parametri conformi cu caracterul urban al zonei.

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

Articolul 30 Parcaje – căile de comunicație vor beneficia de spații de parcare aferente, în funcție de categorie, destinația construcțiilor adiacente și de numărul de utilizatori, pe platforme special amenajate.

Articolul 31 Spații verzi și plantate – căile de comunicație vor beneficia de necesarul de spații verzi și plantate, în funcție de destinație și capacitate, precum și de plantații de aliniament.

Articolul 32 Împrejurimi : nu este cazul.

## **V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

În cadrul teritoriului studiat s-au identificat 6 unități teritoriale de referință, delimitate conform planșei 02a Reglementări urbanistice – UTR.

Pentru acestea se aplică prevederile specifice din cadrul prezentului regulament.

Întocmit,  
Arh. Laura Mărculescu