

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL "DEZVOLTARE ZONA MIXTA: COMERT, SERVICII, FUNCTIUNI ADMINISTRATIVE ȘI LOCUIRE COLECTIVA ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+6E+ER"

Proiect nr. 45/2017

## 1. GENERALITĂȚI

### 1.1. Introducere, rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentație cu caracter de reglementare prin care se detaliază sub forma unor norme tehnice și juridice modul de realizare a construcțiilor și prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate. Regulamentul Local de Urbanism este parte integrantă a prezentului Plan Urbanistic Zonal (PUZ) „**DEZVOLTARE ZONA MIXTA: COMERT, SERVICII, FUNCTIUNI ADMINISTRATIVE ȘI LOCUIRE ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+6E+Er, TIMISOARA, STRADA BUJORILOR NR.160**” și constituie un ansamblu de norme și reglementări obligatorii pentru administrația publică locală care stau la baza emiterii actelor de autoritate publică locală (certIFICATE DE URBANISM respectiv AUTORIZAȚII DE CONSTRUIRE) pentru realizarea construcțiilor în zona studiată.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) are o dublă utilitate:

- stabilește reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente) precum și condițiile de ocupare și utilizare a terenului);
- precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentul General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic Zonal.

### 1.2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului urbanistic Zonal – indicativ GM – 010 -2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, modificată și completată;
- Legea nr.453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 republicat;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism – indicativ GM – 007 – 2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației;

- Hotărârea C.J. Timiș nr.87/14.12.2004 pentru aprobarea reglementărilor urbanistice și indicatorilor teritoriali obligatorii privind dezvoltările urbane din extravilanul orașelor și comunelor din județul Timiș;
- Hotărârea C.J. Timiș nr.115/27.11.2008 privind aprobarea reglementărilor și indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș;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 de Amenajarea Teritoriului Județean Timiș – P.A.T.J. Timiș aprobat, întocmit de S.C. “IPROTIM” S.A. (proiect nr.41146/010/1996);
- H.C.L. nr.43/2011 privind condițiile de desfășurare a activităților de comerț stradal – terase sezoniere pe raza municipiului Timișoara.
- 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:
- P.U.G. al Municipiului Timișoara, aprobat prin HCL 157/2002 (prelungit prin HCL nr.105/27.03.2012);
- Etapa 2 PUG - Concept general de dezvoltare urbana ( Masterplan ) 2012
  - Etapa 3 PUG – în curs de aprobare

### 1.3. Aprobarea Regulamentului Local de urbanism

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal **DEZVOLTARE ZONA MIXTA: COMERT, SERVICII, FUNCTIUNI ADMINISTRATIVE ȘI LOCUIRE ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+6E+Er, TIMISOARA, STRADA BUJORILOR NR.160** se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local Timisoara, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

### 1.4. 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 intravilan în teritoriul administrativ al municipiului Timișoara, jud. Timiș, având o suprafață totală de 65.670 mp, situată în StradaBujorilor, nr.160, identificată prin CF nr.406302, 405825 Timișoara, proprietar **S.C. BEGA MINERALE INDUSTRIALE S.A**

**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*”. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

## 2. PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA ELABORAREA REGULAMENTULUI LOCAL ȘI LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR

### REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

### **2.1.1. Terenuri agricole din intravilan IN ZONA STUDIATA EXISTA TERENURI AVAND CAEGORIA DE FOLOSINTA DRUM SI CURTI CONSTRUCTII**

- Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea condițiilor impuse de lege.  
De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

### **2.1.2. Resursele subsolului**

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

### **2.1.3. Resursele de apă**

- Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile premise 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 prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectarea zonelor de protecție față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor (dacă e cazul).

### **2.1.4. Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate**

- Amplasamentul studiat nu afectează în nici un fel ari naturale protejate.
- 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.
- În zonă nu există elemente cu valoare peisagistică sau zone naturale protejate.

### **2.1.6. 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 și Cultelor și Patrimoniului național și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.  
în zona studiată nu există clădiri monument istoric sau cu valoare de patrimoniu

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

### **2.2.1. Siguranța în construcții**

- Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:
  - Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;
  - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
  - H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
  - H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.
- Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

### **2.2.2. Expunerea la riscuri naturale**

- Construcțiile și amenajările propuse prin prezentul proiect, se pot amplasa pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale, etc.)

### **2.2.3. Expunerea la riscuri tehnologice**

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

### **2.2.4. 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.

### **2.2.5. Asigurarea echipării edilitare**

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de obligația efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

### **2.2.6. Asigurarea compatibilității funcțiilor**

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

### **2.2.7. 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.

### 3. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### 3.1. DOMENIUL DE APLICARE

Zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal este situată în intravilanul localității Timisoara și are o suprafața totală de 65.670 mp. Suprafața mare a zonei studiate precum diversitatea funcțiilor propuse a condus la propunerea a trei Unități Teritoriale de Referință.

- **UTR 1 – SUBZONĂ MIXTA COMERT SERVICII, FUNCTIUNI ADMINISTRATIVE SI BIROURI**
- **U.T.R. 2 – SUBZONA MIXTA COMERT, SERVICII SI LOCUIRE COLECTIVA**
- **U.T.R. 3 – SUBZONA LOCUIRE COLECTIVA EXISTENTA, IN REGIM DE INALTIME P+4E EXISTENTA**

**Prevederile prezentului Regulament de Urbanism se aplica UTR 1 - ZONĂ MIXTA COMERT SERVICII, FUNCTIUNI ADMINISTRATIVE SI BIROURI**

**ZONĂ MIXTA COMERT SERVICII, FUNCTIUNI ADMINISTRATIVE SI BIROURI**, are următoarele subzone funcționale:

**SzM – subzona mixta comert servicii, functiuni administrative si birouri**

- subzonă mixta cu caracter de servicii, comert, functiuni administrative și birouri destinată cladirilor care sa adaposteasca functiuni mixte cu caracter administrativ comercial, servicii, bitouri, in regim de înălțime S+P+6E+Er

**Szv– subzonă pentru spatii verzi amenajate**

**Szc – subzona cai de comunicație rutieră**

#### 3.2. UTILIZĂRI PERMISE

**SzM –subzona mixta comert servicii, functiuni administrative si birouri**

**Se permit amplasarea următoarelor funcțiuni pentru SzM – subzona mixta comert servicii, functiuni administrative si birouri**

Structură funcțională dedicată activităților economice de tip terțiar:

- administrative – birouri, sedii de companii etc
- financiar-bancare
- comerciale, alimentație publică
- servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere
- cazare turistică
- cercetare științifică
- culturale
- căi de acces carosabile și pietonale private,
- parcaje supraterane
- spații plantate
- spații pentru sport și recreere
- construcții pentru echipare tehnică

- împrejurimi
- comerț alimentar și nealimentar
- unități de comerț cu amănuntul, baruri și restaurante
- Parterele orientate spre spațiile publice vor avea de regulă funcțiuni de interes pentru public.

#### **Szv – subzonă pentru spații verzi amenajate**

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni pentru **Szv – subzonă pentru spații verzi amenajate:**

- spații verzi amenajate
- spații verzi și plantate cu rol decorativ și de protecție, plantații de protecție;
- căi de comunicație - acces carosabil și pietonal la parcele;
- mobilier urban specific, amenajări peisajere de orice fel; terenuri de sport și spații de joc pentru copii;
- construcții provizorii chioscuri, pergole, gradene
- piscine, cu suprafața mai mică de 10% din suprafața terenului
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau terane de mici dimensiuni cum ar fi stații de pompare, rezervoare, posturi de transformare, bazine de retenție, firide telecomunicații, etc.;

#### **Szc – subzona cai de comunicație rutieră**

Se permite amplasarea următoarelor construcții (funcțiuni) pentru zona **Szc – subzonă cai de comunicație rutieră:**

- căi de comunicație (construire, modernizare, lărgire), trotuare, alei pentru cicliști, spații verzi de aliniament plantate, echipare edilitară, lucrări pentru protecția împotriva poluării vizuale și fonice (parapeți de protecție, plantații de protecție);
- amenajarea de locuri de parcare de-a lungul căilor de acces cu condiția ca acestea să nu perturbe desfășurarea traficului sau accesul la vreo parcelă din drumul public.
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau terane.

### 3.3 UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

Profil funcțional admis cu condiționări pentru **SzM – subzona mixta comerț servicii, funcțiuni administrative și birouri**

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

- Garaje publice sau private sub- și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:  
să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)  
accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.
- Activități de mică producție, cu următoarele condiții:  
să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfășurată preponderent în această locație  
spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice

- nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă
- dotări sportive
- stații comercializare produse petroliere din clădirile dedicate parcarilor colective
- dotări pentru sănătate și agrement
- servicii
- locuințe de serviciu

### 3.4. INTERDICȚII TEMPORARE

Zonele afectate de rețele (electrice, gaze, telefonie, fibră optică) sunt supuse interdicției temporare de construire până la implementarea soluțiilor de deviere a acestora pe lângă căile majore de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului (dacă e cazul).

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.

### 3.5. INTERDICȚII PERMANENTE (DEFINITIVE)

Profil funcțional interzis de ocupare a terenului pentru UTR 1- ZONĂ MIXTA COMERT SERVICII, FUNCȚIUNI ADMINISTRATIVE ȘI BIROURI

- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite;
- stații de reparatii auto cu capacitate peste 5 mașini;
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- depozite de deșeuri
- depozitare en gros
- depozitare de materiale refofosibile
- comerț en detail cu suprafața mai mare de 5000 mp în clădire independenta de tip big box
- comerț și alimentație publică practicate prin vitrine
- clădiri provizorii de orice natură

Profil funcțional interzis de ocupare și utilizare a terenului pentru Szv– subzonă pentru spații verzi amenajate:

- sunt interzise orice alt tip de construcții decât cele enumerate la funcțiuni permise;
- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri;

Profil funcțional interzis de ocupare și utilizare a terenului pentru Szc– subzonă căi de comunicație rutieră:

- sunt interzise construcțiile care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului de pe drumuri și prezintă riscuri de accidente.

### 3.6. LUCRĂRI DE UTILITATE PUBLICĂ

Autorizarea executării lucrărilor și echipamentelor de utilitate publică se poate face pe parcelele rezervate pentru spații verzi, cu condiția să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

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

Lucrările de utilitate publică se execută pe terenuri aflate în proprietatea persoanelor fizice ori juridice, cu schimbarea funcțiunii și afectarea valorii terenurilor, necesitând instituirea unor servituți de utilitate publică.

Delimitarea terenurilor necesare se stabilește prin documentațiile tehnice și studiile de fezabilitate, iar autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

## **4. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

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

#### **4.1.1. Orientarea față de punctele cardinale**

- Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 și Ordinului Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr.536/1997.

- Se recomandă ca toate clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să aibă asigurată iluminarea naturală a spațiilor conexe zonei de agrement cât și a celor pentru public.

- Amplasarea construcțiilor se va face cu asigurarea condițiilor de respectare a duratei minime zilnice de însorire de 1 oră și 1 oră și ½, potrivit Ordinului Ministrului Sănătății nr.536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației.

#### **4.1.2. Amplasarea față de aliniament**

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 republicat, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

- Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor se va face respectând aliniamentul propus în planșa conținând “Reglementări Urbanistice”;

- Construcțiile se vor amplasa cu o retragere de 5,0 m fata de aliniament.

- Spațiul de retragere va putea fi folosit pentru parcaje, circulații carosabile și pietonale, carport-uri, împrejuriri, aparate de intrare, rampe de acces în subsol, amenajări exterioare, spații verzi, lucrări edilitare

#### **4.1.3. Amplasarea față de drumurile publice**

- Construcțiile pot fi autorizate în zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal doar în condițiile în care au asigurat accesul la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere.

#### **4.1.4. Amplasarea în interiorul parcelei – Amplasarea față de limitele laterale ale parcelei**

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 republicat, retragerile impuse față de limitele laterale și de fund ale terenului



au un caracter minimal pentru realizarea cerințelor de asigurare a confortului urban, privind respectarea condițiilor de vizibilitate, în acord cu realizarea intimității pentru locuire a construcțiilor învecinate.

- Amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale ale parcelei se va face ținând cont de distanțele minime obligatorii potrivit Codului Civil, respectării condițiilor minime de însorire și a distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu;
- Distanța cladirilor față de proprietățile învecinate va fi de minimum 4,50 m pentru clădirile (S+) P ÷ (S+)P+2E,; pentru clădirile mai înalte de (S+)P+2E se va asigura o distanță de minimum  $h/2$  unde  $h$  este înălțimea maximă la cornișă.
- Nu se admit calcane spre vecini
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).
- Se permite modificarea regimului de înălțime al cladirilor existente cu pastrarea amplasamentului existent (suprainaltare) până la un regim maxim de înălțime de (S+)P+2E

#### **4.1.5. Amplasarea în interiorul parcelei – Amplasarea față de limita posterioară a parcelei**

- Construcțiile noi propuse se vor amplasa cu o retragere de minim 6,00m față de limita posterioară a parcelelor.
- Extinderea cladirilor existente se va putea face cu condiția ca limitele corpului nou de clădire să respecte o retragere de minim 4.50m față de limita posterioară a parcelei dar nu mai puțin de  $h/2$  pentru clădirile mai înalte de (S+)P+2E

#### **4.1.6. Lucrări de utilitate publică**

- Construcțiile și echipamentele auxiliare se vor amplasa pe terenuri care nu sunt ocupate cu canale de desecare și care nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrări de utilitate publică (cai de comunicație, sisteme de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaz, telecomunicații, etc.)

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

### **4.2.1. Accese carosabile**

▪ Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor.

▪ Numărul și configurația acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se stabilește în funcție de destinația funcțională a construcției și de capacitatea acesteia și de numărul de utilizatori, cu condiția asigurării acceselor pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor de trafic greu.

▪ Accesele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență.

### **4.2.2. Accese pietonale**

▪ Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri.

▪ În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi : trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică.

- Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

### **4.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ**

#### **4.3.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente ale localității și anume: alimentare cu apă, canalizare menajeră și alimentare cu energie electrică (dacă e cazul),
  - De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga cu avizul organelor administrației publice competente în situația în care rețelele publice de echipare edilitară nu există, astfel:
    - se vor realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecția mediului, urmând ca beneficiarul să racordeze construcția (potrivit regulilor impuse de Consiliul Local) la rețeaua centralizată, atunci când aceasta se va executa (dacă e cazul);
  - Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar după asigurarea echipării tehnico-edilitare în condițiile aliniatului precedent (dacă e cazul).

#### **4.3.2. Realizarea de rețele tehnico-edilitare**

- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către proprietari, parțial sau în întregime, după caz.
- Colectarea apelor pluviale de pe drumuri se face prin guri de scurgere laterale. Apele pluviale se trec prin separatoare de nămol-hidrocarburi și sunt apoi colectate în bazinul de retenție.
  - Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către proprietari
  - Toate rețelele stradale: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, etc. se vor realiza recomandabil subteran, cu excepția celor aflate deja în curs de execuție și a căror extindere se preconizează (dacă e cazul).

#### **Alimentarea cu energie electrică**

- Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.
  - ansamblul de lucrări ingineresti care asigură aprovizionarea zonei cu energie electrică din sistemul național, aparținând domeniului public și exploatată de instituția publică specializată va cuprinde: posturi de transformare și rețea de distribuție a energiei electrice.

#### **Telecomunicații**

- Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

#### **Rețele termice, alimentare cu gaze**

- Centralele și punctele termice vor fi înglobate în construcție, fiind concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare (dacă e cazul).
  - Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se va realiza subteran (dacă e cazul).

- Firidele de branșare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejmuirilor (dacă e cazul).
- Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor în vigoare la data realizării lor, referitoare la distanțele impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc.

#### **4.3.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

- Rețelele de apă, de canalizare, drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității sau județului, dacă legea nu dispune altfel.
- Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații aflate în serviciul public, sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

### **4.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR**

#### **4.4.1. Parcelarea**

- Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate în vederea realizării de noi construcții.
- Parcelările pot fi aprobate doar în baza unui proiect P.U.Z. Parcelările vor respecta prescripțiile Art.30 din Hotărârea nr.525/1996, art.30 din R.G.U. și Cap. II 9 din R.L.U.
- Pentru a fi construibil un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public, având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Sunt admise comasări de parcele alăturate. Respectarea prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism va fi obligatorie și în situația comasărilor de parcele.
- Sunt permise reparcelări cu condiția obținerii de parcele cu suprafață mai mare de 1000 mp.

#### **4.4.2. Înălțimea construcțiilor**

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- Protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- Respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr.536 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.
- Ca regulă generală, înălțimea construcțiilor nu va depăși distanța dintre aliniamente.
- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate;
- În sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Regimul de înălțime general impus construcțiilor din **SzM - subzona mixta comert servicii, functiuni administrative si birouri**

- Regimul de înălțime maxim al construcțiilor este S+P+6E+Er
- Înălțimea maximă la cornișă a construcțiilor este max.32,00m;

#### **4.4.3. Aspectul exterior al construcțiilor**

- Autorizația de Construire nu se va emite dacă o construcție prin situare, arhitectură, dimensiuni și aspect exterior este în măsură să aducă prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților, peisajului urban.
  - Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.
  - Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, specifice cadrului arhitectural de tip urban.
    - La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei;
    - Se recomandă folosirea unui acoperiș tip terasa ne/circulabilă
    - Sunt permise și acoperișuri tip sarpanta dar cu condiția ca panta acoperisurilor să nu depășească 10 grade
    - Autorizațiile de construcție eliberate, vor urmări generarea unor grupuri de cel puțin două case învecinate, ce să păstreze un regim de înălțime similar, cu corelarea cotei cornișei și coamei acoperișului;
    - Materialele pentru învelitoare vor fi din tablă plană profilată sau fălțuită în culoarea maro, cărămiziu, gri, gri închis; se interzice utilizarea învelitorilor din tabla sau materiale bituminoase care imită țigla;

#### **4.4.4. Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului**

- Procentul de ocupare (POT) a terenului este raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața terenului x 100 iar coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) este raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața terenului.
- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform *anexei 2* din Regulamentul general de urbanism - RGU .  
În cazul prezentului regulament, POT și CUT se stabilesc la

**SzM – subzona mixta comert servicii, functiuni administrative si birouri**  
**P.O.T. maxim 70%**

POT maxim reprezintă un indicator de cantitate și este raportul între suprafața construită la sol și suprafața terenului exprimată în procente,  $POT = Sc / St \times 100$ . Procentul de ocupare a terenului (POT) se completează cu coeficientul de utilizare a terenului (CUT), cu regimul de aliniere și înălțime și formează un ansamblu de valori obligatorii în autorizarea executării construcțiilor.  
CUT maxim reprezintă un indicator de calitate și este raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața terenului  $CUT = Scd / St$ .

**SzM – subzona mixta comert servicii, functiuni administrative si birouri**  
**C.U.T. maxim 2,8**

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

##### **4.5.1. Parcaje**

- Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată și a normativelor în vigoare. Suprafețele parcajelor se

determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100mp: un loc de parcare la 25 mp; activități desfășurate pe o suprafață de 100-1000mp: un loc de parcare la 150 mp; activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1000mp: un loc de parcare la 100 mp;
- pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.
- Eliberarea Autorizației de Construire pentru construcții ce necesită spații de parcare, este condiționată de posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- Căile de comunicație vor beneficia de spații de parcare aferente, în funcție de categorie, destinație construcțiile adiacente și de numărul de utilizatori, pe platforme special amenajate.
- Este permisă prevederea de locuri de parcare descoperite pentru vehicule pe zonele verzi doar folosindu-se pavaje permeabile și numai afectând până la 20% din totalul de zonă verde.
- În cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății.
- Construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și în același spirit ca și clădirile de locuit (inclusiv acoperire cu șarpantă sau învelitori tip terasă).

#### **4.5.2. Spații verzi și plantate**

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.
- Se vor asigura spații verzi în procentul de minim 20% din suprafața totală a terenului;
- Aceste spații verzi vor fi asigurate sub formă de spații verzi amenajate la nivelul solului sau pe clădiri sub forma de terase înierbate;
- Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 150 mp de lot.

#### **4.5.3. Împrejmuiri**

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 împrejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate (dacă e cazul).

Împrejmuirile spre stradă se vor poziționa pe linia de aliniere a străzii (dacă e cazul). Porțile împrejmuirilor situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai înspre interior (dacă e cazul).

- Gardurile vor avea înălțimea maximă de 1,80m din care un parapet plin de max.0,6m iar partea superioară transparentă.
- Se recomandă împrejmuiri vegetale sau împrejmuiri transparente îmbrăcate în vegetație, atât spre aliniamentul stradal, cât și între proprietăți. Gardul viu folosit ca împrejmuire între două proprietăți va avea o înălțime de minim 1,50m, fiind poziționat la 0,50m de linia despărțitoare a celor două proprietăți

#### **4.5.4. Gestionarea deșeurilor**

▪ Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la un deponeu de gunoi autorizat.

#### 4.6. BILANT TERITORIAL

SUPRAFATA TEREN	SITUATIA EXISTENTA mp	SITUATIA PROPUSA mp
<b>Szi- subzona industrie</b> <b>Clădiri</b> <b>platforme, parcari, alei</b> <b>spatii verzi amenajate</b>	<b>64.698,00</b> 11.242 (17,37%) 53.456 (82,63%) 0 (0,00%)	-
<b>UTR 1– Subzona mixta comert, servicii, functiuni administrative și birouri</b> SzM- subzona mixta comert, servicii, functiuni administrative și birouri clădiri platforme, parcari SzV-spatii verzi amenajate în cadrul parcelei	-	<b>17.639.mp 27,27%</b>  <b>17.639 mp 100.00%</b>  12.347mp (70%) 1.764mp (10%) 3.528mp (20%)
<b>UTR 2– Subzona mixta comert, servicii și locuire colectiva</b> Szc- subzona cai de comunicatie rutiera SzL- subzona mixta comert, servicii, și locuire colectiva clădiri platforme, parcari, alei, locuri de joaca SzV – subzona spatii verzi amenajate spatii verzi amenajate în cadrul parcelei spatii verzi independente	-	<b>47.059mp 72,73%</b>  <b>7.680mp 16.31%</b>  <b>35.634mp 75.72%</b>  17.743mp 10.645mp <b>10.843mp 23.04%</b> 7.098mp(65,47%) 3.745mp(34,53%)
<b>UTR 3– Subzona locuire colectiva existența (CF nr.405825)</b> cladiri platforme, parcari, alei locuri de joaca spatii verzi amenajate în cadrul parcelei	<b>972,00</b> 486mp (50%) 486mp (50%)	<b>972mp 1,49%</b> 486mp (50%) 291mp (30%) 195mp (20%)
<b>TOTAL</b>	<b>65.670,00</b>	<b>33.480mp 100,00%</b>

#### INDICI CARACTERISTICI

##### U.T.R.1

##### SUBZONA MIXTA COMERT, SERVICII, FUNCTIUNI ADMINISTRATIVE SI BIROURI

##### INDICI PROPUSI

P.O.T. 70%

C.U.T. 2,8

regim de de inaltime S+P+6E+Er

Spatii verzi min. 20%

**H.max=32.00m**

## 5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

- Suprafața mare a terenului a dus la realizarea a 3 Unități Teritoriale de Referință, prezentul regulament fiind aplicabil DOAR pentru terenul reglementat **UTR 1 - ZONĂ MIXTA COMERT SERVICII, FUNCTIUNI ADMINISTRATIVE SI BIROURI**

Întocmit,  
arhitect Lucian Stancu