



**S.C. Plancontrol S.R.L**  
str. FC Ripensia 7A, 300575 Timisoara, RO  
tel/fax: +40 356 101 124, +40 365 101 125  
e-mail: secretariat@plancontrol.ro  
web: www.plancontrol.ro

O.R.C. Timis - J 35 /3973 /2005  
C.U.I. - RO 18220238  
RO39INGB0000999902141193  
ING Bank . Office Timisoara  
capital social 1.000 RON



## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

---

Proiect: **LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

Nr. pr.: **605.05.10**  
Faza: **PUZ (Plan Urbanistic Zonal)**  
Data: **Octombrie 2014**  
Beneficiar: **GLIGOR CRISTIAN-DAN si  
DOMOKOS ANDREI**  
Proiectant general: **SUBCONTROL srl**  
Proiectant de specialitate: **PLANCONTROL srl**

## DISPOZITII GENERALE

### Rolul RLU

Regulamentul Local de Urbanism - RLU – este parte integranta din Planul Urbanistic Zonal cu rolul de a detalia in forma scrisa reglementarile acestuia.

Prescriptiile cuprinse in prezentul Regulament Local de Urbanism, permisiuni sau restrictii, sunt obligatorii pe intreg teritoriul aferent planului Urbanistic Zonal.

Prezentul regulament este elaborat in conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism, cu adaptare la situatia specifica a zonei incluse in studiu.

Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism devin acte de autoritate ale administratiei publice locale, odata cu aprobarea lor, in baza carora se pot elibera Certificate de Urbanism si Autorizatii de Construire.

Prezentul regulament este structurat astfel:

- Prescriptii generale la nivelul zonei studiate
- Prescriptii specifice la nivelul zonelor functionale

Modificarea prezentului regulament aferent Planului Urbanistic Zonal se poate face numai in conditiile in care modificarile nu contravin reglementarilor propuse la nivel functional pentru zona studiata si numai cu acordul beneficiarului si a proiectantului general. De asemenea, completarea prezentului regulament se poate face doar cu acordul beneficiarului si a proiectantului general.

### Baza legala a elaborarii

- Planul de amenajare al teritoriului national
- Planul de amenajare a teritoriului judetean Timis
- PUG Timisoara
- PUG Timisoara (in lucru)
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism si alte documente sau norme cu caracter de reglementare.
- Legea 50/1991 – privind autorizarea executarii constructiilor
- Ordinul MLPAT 91/1991 – privind formularele, procedura de autorizare si continutul cadru al documentelor

### Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal cuprinde ansamblul de norme obligatorii specifice pentru autorizarea constructiilor rezidentiale pentru zona inclusa in studiu.

Pe baza aceleiasi documentatii PUZ se vor elabora documentatiile de parcelare a terenului conform plansei de reglementari.

Zonificarea functionala propusa a fost stabilita in functie de categoria de activitati pe care beneficiarul le-a dorit prin tema de proiectare si in conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism nr. 2916 din 22.11.2013.

Prin impartirea zonei studiate in functie de functiuni, nu mai este necesara elaborarea de documentatii tip PUD in conditiile respectarii prezentului regulament.

## Zonificare functionala

Zonele functionale au fost stabilite in plansa de reglementari urbanistice (plansa 03.4). Pentru integrarea in zona a constructiilor se va tine seama de normele de igiena aprobate cu ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536 / 1997.

Zona studiata in baza prezentului PUZ are urmatoarele zone functionale cu subzonele aferente:

*ULic – Zona rezidentiala ce include locuirea colectiva si dotarile aferente*

*Uliu – Zona rezidentiala de densitate mica*

*Zp – Zone verzi si plantatii de protectie*

*CC – Zone cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente*

### Procente in interiorul parcelei:

- Constructii 30%
- Platforme 30%
- Spatii verzi 40%
  
- Indici urbanistici: **POT 30%; CUT 1**

## ULi/c Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime colective mic

### Servituțiile de utilitate publică:

Servituțiile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în PUG planșa nr. 03.4 „Reglementări Urbanistice”.

Acestea se aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.

### Reglementări pentru spațiul public

- Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor de mai jos.
- Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale, conf. plansei 03.4, ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei.
- Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule cu excepția străzilor colectoare (Calea Urseni) pe care acestea vor fi separate.
- Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.
- Pentru străzile de interes local se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30km/h, exceptand Calea Urseni.
- Iluminatul public și mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial. Iluminatul public va lua în considerare nevoia de siguranță pietonală și rutieră prin variații de intensitate și temperatură a luminii artificiale.

### Utilizarea funcțională

#### Utilizări admise

- Locuințe colective mici.
- servicii cu acces public (de proximitate), cu îndeplinirea condițiilor:
  - să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
  - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
  - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
  - pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.
  - pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50m de la limita parcelei, pe toate direcțiile
- servicii profesionale sau manufacturiere cu îndeplinirea condițiilor specificate în RL.
  - să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire
  - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
  - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
  - pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate
- instituții de învățământ - creșe, grădinițe, școli publice sau private cu îndeplinirea condițiilor specificate în RLU.
  - să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip

### Utilizări interzise:

- orice alte utilizări decât cele menționate mai sus
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

### Condiții de amplasare

#### Caracteristicile parcelelor:

- Parcelele construibile vor întruni următoarele condiții:
  - lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 22 m pentru locuințele colective mici
  - adâncimea parcelei sa fie mai mare decât frontul
  - parcela să aiba formă regulată și o suprafață minimă de 1000 mp
  - să aibă formă regulată
- Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

#### Amplasare față de aliniament:

- Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de 3 - 5 m.
- Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.
- Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcarea în față a unui autoturism
- Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp

#### Amplasare față de limitele laterale și posterioare:

- în cazul construirii pe limita / limitele laterală / laterale de proprietate, se recomandă construirea de ziduri comune pe limita de proprietate. Prima / ultima clădire dintr-un șir se va retrage de la limita laterală de proprietate
- în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate, clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 3 m.
- clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea
- clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 6 m, cu excepția celor de tip covor, ce se vor alipi limitei posterioare de proprietate
- garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei.

#### Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m.
- Clădirile se pot învecina pe maximum două laturi, celelalte două laturi fiind în mod obligatoriu orientate spre spațiul public sau spațiul verde interior („curtea comună”). Distanța minimă dintre acestea va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m. În același timp, „curtea comună” a ansamblului, delimitată de clădiri / limite de proprietate va avea pe ambele direcții o dimensiune minimă egală cu de două ori înălțimea clădirii adiacente celei mai înalte.

#### Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei, în garaje subterane. În cazul amplasării parcajelor la sol, distanța de la clădirile de locuit / limitele parcelelor până la cel mai apropiat parcaj va fi de minimum 10 m.

- Se interzice organizarea de locuri de parcare cu acces direct din spațiul public, accesibile prin traversarea trotuarului.
- Alternativ, parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje/garaje, garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietatea locatarilor, la distanțe de maximum 150 m de cea mai îndepărtată locuință deservită. În acest caz distanța de la clădirile de locuit / limitele parcelelor până la cel mai apropiat parcaj va fi de minimum 10 m.

### Necesarul de parcaje:

- Locuințe colective mici:
  - un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă
- Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate):
  - două locuri de parcare.

### Înălțimea maximă admisă

- Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane (parter, două etaje și mansardă). Suplimentar față de acestea, este admis un demisol, ce va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+2+M, (S)+P+2+R, D+P+2+M, D+P+2+R (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornisa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12m.
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel sau la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15m.

### Aspectul exterior al clădirilor

- 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 noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului - locuire. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
  - Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural.
  - Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.
  - Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fâltuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.
  - Raportul plin-gol va fi cel specific programului.
  - Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
  - Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.
- Clădiri existente
- La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brăuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuirii etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.
  - Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public

## Condiții de echipare edilitară și evacuarea 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 spațiu 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 spațiu public.

## Spații libere și spații plantate:

- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 25% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- Spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
- Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol

## 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 împrejmuirilor va fi de 2,20m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,2 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

## Indici de ocupare și utilizare a terenului

### Procentul maxim de ocupare a terenului

- pentru utilizările admise – 30%
- pentru instituții de învățământ - creșe, grădinițe, școli publice sau private - 25%
- 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).

### Coeficientul de utilizare maxim a terenului

- pentru utilizările admise - 1
- pentru instituții de învățământ - creșe, grădinițe, școli publice sau private - 0,5.
- 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).

## **ULiu Zonă de urbanizare. Zonă de locuințe individuale cu caracter urban**

### **Servituții pentru obiective de utilitate publică și alte restricții**

Servituțiile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în PUG planșa nr. 03.4 „Reglementări Urbanistice”.

Acestea se aplica pentru trama stradală până la nivel de colectoare.

### **Reglementări pentru spațiul public**

- Amenajarea și utilizarea spațiului public se face cu respectarea reglementărilor de mai jos.
- Pentru trama stradală se aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale, conf. plansei 03.4, ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei.
- Profilele transversale cuprind plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule
- Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.
- Pentru străzile de interes local se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30km/h.
- Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

### **Utilizarea funcțională**

#### **Utilizări admise:**

- locuințe individuale și anexele acestora, cu o unitate locativă pe parcelă

#### **Utilizări cu condiții:**

- Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative – apartamente suprapuse sau locuințe cuplate.
- instalații exterioare cu îndeplinirea condițiilor specificate în RLU
- servicii cu acces public (de proximitate), cu îndeplinirea condițiilor specificate în RLU. Condiții:
  - să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
  - să implice maximum 5 persoane
  - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
  - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
  - pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate
  - pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50m de la limita parcelei, pe toate direcțiile
- servicii profesionale sau manufacturiere cu îndeplinirea condițiilor specificate în RLU. Condiții:
  - să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire
  - să implice maximum 5 persoane
  - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
  - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
  - pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate
- instituții de învățământ - creșe, grădinițe, școli publice sau private cu îndeplinirea condițiilor specificate în RLU. Condiții:
  - să se elaboreze un PUD pentru organizarea ocupării parcelei



- să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip
- pe parcelă să nu existe alte funcțiuni

#### Utilizări interzise:

- orice alte utilizări decât cele menționate mai sus, această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- Activitățile de depozitare și comerț en gros, indiferent de anvergura acestora.

#### Condiții de amplasare

- Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei.
- Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

#### Caracteristicile parcelelor:

- Parcelele construibile vor întruni următoarele condiții cumulate:
  - front stradal mai mare sau egal cu 15m
  - adâncimea parcelei sa fie mai egală sau mare decât frontul stradal, dar nu cu mai mult de dublul frontului stradal
  - parcela să aiba formă regulată și o suprafață minimă de 360mp
  - să aibă formă regulată
- Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.
- In cazul parcelelor existente la data intrării în vigoare a PUG, accesibile prin servitute de trecere, rezultate din divizarea unei parcele inițiale în adâncime, construibilitatea acestora e condiționată de acordul vecinilor, dacă parcelele acestora nu se află, la rândul lor, în aceeași situație.

#### Amplasare față de aliniament:

- În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.
- În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 2 m și cu cel mult 4 m de la aliniament.
- Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.
- Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 25mp.
- Garajele se vor retrage cu minimum 6m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

#### Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelelor

- în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 3m.

- în cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 3m. Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate, prin repetitivitate în perioada de constituire a zonei respective etc, pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi. In acest caz înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăși 4,50 m.
- clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m.
- garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.
- garajele se vor retrage cu cel puțin 4,5 m față de limitele posterioare ale parcelei.
- în aprecierea dispoziției clădirilor învecinate nu se iau în considerare clădirile anexe și provizorii.

#### Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 4,5m.
- În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

#### Circulații și accese

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a PUZ, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m.
- Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.
- Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea de învelișuri permeabile.

#### Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.  
(- Alternativ, parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje/garaje, garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietatea locatarilor, la distanțe de maximum 150 m de cea mai îndepărtată locuință deservită.

#### Necesarul de parcaje:

- Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:
  - minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp
  - minimum două locuri de parcare, pentru clădiri cu AU mai mare de 100mp
- Servicii cu acces public (servicii de proximitate):
  - minimum două locuri de parcare
  - Prin excepție, în situațiile în care, din motive demonstrabile, în interiorul parcelei nu pot fi realizate în condiții rezonabile parcaje sau numărul de parcaje necesar, pentru lucrări de restructurare parțială (schimbări de destinație, demolări parțiale, extinderi, mansardări, adiționare de noi corpuri de clădire etc), se poate accepta parcare pe domeniul public, pe bază de abonament. In aceste cazuri se va elabora un PUD
- Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private - parcaje pentru personal:
  - minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două

### Înălțimea maximă admisă

- Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.
- Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12m.
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor nu va depăși 17m

### Aspectul exterior al clădirilor

- 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 noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului - locuire. Se interzice realizarea de pașize arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
  - Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural și va evita forme neregulate fără o justificare derivată din caracterul zonei.
  - Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60o, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.
  - Se interzic învelitori din tablă profilată sau din alte elemente cu format de mari dimensiuni, elemente autoportante, cartoane bituminoase, foi de tablă nefălțuite, nevopsite sau nezincate, țigle cu un format mai mare de 0,12mp.
  - Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică, fibrociment în format romboid sau tablă (zinc, cupru) lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, tencuieli speciale sau placaje de piatră naturală, mozaicuri turnate in situ, similipiatră pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă materiale lemnoase sau metalice.
  - Se interzice placarea oricăror elemente cu materiale care imită materiale naturale.
  - Raportul plin-gol va fi cel specific programului.
  - Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
  - Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.
- Clădiri existente
- Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

### Condiții de echipare edilitară și evacuarea 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 bransament 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.

### Spații libere și spații plantate:

- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

- Spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.
- Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol

#### **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 împrejmuirilor va fi de 2,20m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,2 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

#### **Indici de ocupare și utilizare a terenului**

- În cazul extinderii sau supraetajării, calculul indicilor de ocupare și utilizare a terenului se va face raportat la întreaga parcelă construibilă în sens urbanistic, așa cum a fost ea descrisă prin prezentul RL și cu respectarea reglementării prezente.
- 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).

#### **Procentul maxim de ocupare a terenului**

- pentru utilizările admise - 30%,
- pentru instituții de învățământ - creșe, grădinițe, școli publice sau private - 25%

#### **Coeficientul de utilizare maxim a terenului**

- pentru utilizările admise - 1
- pentru instituții de învățământ - creșe, grădinițe, școli publice sau private - 0,5.