

## **PLAN URBANISTIC ZONAL**

### **- PUZ SERVICII ȘI LOCUINȚE COLECTIVE -**

Amplasament:	<b>Timișoara, strada Ion Ionescu de la Brad, nr. 28</b>
Beneficiar:	<b>CONTRA GYONGYI-CRISTINA TEREZIA</b>
Faza:	<b>Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)</b>
Data:	<b>Septembrie 2017</b>

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

Pr. nr. 198/PNC/17

## I. DISPOZIȚII GENERALE

### Rolul Regulamentului Local de Urbanism

#### Articolul 1

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelelor reglementate.

Limita zonei studiate este figurată în planșa de Reglementări a PUZ-ului.

Zonificarea funcțională a zonei s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa de Reglementări. Pe baza zonificării s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica.

Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament (permisiuni și restricții) sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului ce face obiectul PUZ.

Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale **“PUZ SERVICII ȘI LOCUINȚE COLECTIVE”**, Timișoara, strada Ion Ionescu de la Brad, nr.28, CF nr. 438880, nr. top. : 438880; CF nr. 438235, nr. top:438235; CF 443703 , nr. Top: 443703.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale teritoriului studiat se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.

Prin definiție P.U.Z.-ul este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone bine stabilite din cadrul teritoriului administrativ al unei localități, în cazul de față municipiul Timișoara.

## **I.2. Baza legală a elaborării**

### **Articolul 2**

I.2.1. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ- indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordin MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
- Legea administrației publice locale nr. 215/2001;
- Legea privind circulația juridică a terenurilor nr. 54/1998;
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică nr. 33/1994;
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995 (republicată);
- Legea privind protecția mediului nr. 137/1995 (republicată);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998;
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
- Codul Civil;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației;

și are la bază prevederile cuprinse în studiile și documentațiile de urbanism avizate și aprobate care au tangență cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal, respectiv:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/27 iunie 1996;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002, prelungit prin H.C.L. 131/2017;
- Planul Urbanistic Zonal - "Ion Ionescu de la Brad" Timișoara aprobat prin HCL 186/2003;
- Concept general de dezvoltare urbană ( MASTERPLAN ) aprobat prin HCL 61/28.02.2012.

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

### **Articolul 3**

Regulamentul Local de Urbanism anexă la "Planul Urbanistic Zonal – Servicii și locuințe colective", parcelele identificate prin CF nr. 438880, nr. top. : 438880; CF nr. 438235, nr. top:438235; CF 443703 , nr. top: 443703, intravilan Timișoara, se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local Timișoara pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

## **I.4. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism**

### **Articolul 4**

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren din teritoriul administrativ al municipiului Timișoara, în suprafață totală de 3 473mp, identificată prin CF nr. 438880, nr. top. : 438880; CF nr. 438235, nr. top:438235; CF 443703 , nr. top: 443703.

Prevederile P.U.Z.-ului se pot extinde și la întreg cvartal. Recomandăm Consiliului Local Timișoara preluarea prevederilor considerate benefice și introducerea acestora în P.U.G., pentru realizarea unei politici urbane unitare la nivelul întregii localități.

## II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

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

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

### II.2. Utilizări permise:

**Zonă cu servicii și locuințe colective: clădiri cu S(D)+P+4E+Er, S(D)+P+5E+Er.**

- Valorificarea funcțiunilor zonei (spațiu urban atractiv, zona de recreere și de agrement);
- Locuințe individuale cu caracter urban;
- Locuințe familiale cu maxim două unități locative – apartamente suprapuse sau locuințe cuplate;
- Conversia locuințelor în alte funcțiuni compatibile cu funcțiunea de locuit, care nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare;
- este permisă utilizarea spațiilor de la parterul unor clădiri de locuit pentru comerț, servicii sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică, chimică sau vizuală, nu afectează intimitatea locuirii învecinate;
- este permisă utilizarea spațiilor de la parterul unor clădiri de locuit pentru comerț, servicii sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică, chimică sau vizuală, nu afectează intimitatea locuirii învecinate;
- Amenajarea urbanistică a teritoriului considerat;
- Zonificarea funcțională a teritoriului;
- Organizarea circulației;
- Dezvoltarea echipării tehnico-edilitare;
- Reabilitarea, conservarea și protecția mediului;
- Dotări admise zonei: parcaj public, sănătate, educație și servicii staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei, servicii profesionale sau manufacturiere (care nu contribuie la poluarea fonică, chimică sau vizuală, nu afectează intimitatea locuirii învecinate), instituții de învățământ (creșe, grădinițe, școli publice sau private) cu îndeplinirea condițiilor RLU și asigurarea suprafețelor necesare în funcție de capacitate și normele în vigoare.

**Subzonă de spații verzi de aliniament propuse.**

- amenajări specifice parcurilor, grădinilor publice, scuarurilor (alei pietonale, obiecte de mobilier urban, pergole, obiecte decorative, locuri de joacă pentru copii, etc.).
- pentru spațiile verzi de aliniament stradal: plantații, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, suporturi reclame).

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

- Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației din zonă, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător;
- Locuire temporară.

### **II.4. Interdicții temporare de construire:**

Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale și carosabile.

### **II.5. Interdicții definitive de construire:**

Sunt interzise următoarele:

- amplasarea funcțiunii de depozitare de deșeuri;
- stabilimente pentru adulți: baruri de noapte, cazinouri care își desfășoară activitatea în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort.
- activități de depozitare, comerț en-gros, antrepozite;
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și parcelele adiacente;
- ferme agro-zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament.

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

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

#### **III.3.1. Resursele subsolului**

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

#### **III.3.2. Resursele de apă**

Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile permise în acest regulament este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor, după caz, și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectarea zonelor de protecție față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

#### **III.3.3. Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate**

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

Consiliul Județean Timiș va identifica și va delimita, în funcție de particularitățile specifice, zonele naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și

va stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

### **III.3.4. Zonele construite protejate**

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin Hotărâre a Consiliului Județean Timiș, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul timiș, subordonate Ministerului Culturii, Cultelor și Patrimoniului național și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței.

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

### **III.2.1. Siguranța în construcții**

Autorizarea construcțiilor de orice fel de va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritate, fără ca enumerarea să fie limitativă:

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.
- Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.
- Autorizarea lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică, se face în condițiile respectării prevederilor art. 16 din R.G.U. (dezvoltarea și extinderea rețelei stradale; dezvoltarea și extinderea alimentării cu apă și canalizare; instituții publice și sociale necesare; zonele de protecție sanitară a surselor, rețelelor, a stației de epurare).
- Lucrările de utilitate publică s-au prevăzut la capitolul 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ din P.U.Z. Sunt indicate zonele în care urmează să se amplaseze obiectivele propuse. Parcelele ce vor fi ocupate de obiective și asupra cărora se instituie servituți de utilitate publică cu suprafețele necesare sau disponibile se vor stabili prin Planuri Urbanistice Zonale sau de detaliu, sau Studii de specialitate.
- Asigurarea echipării edilitare, se realizează conform prevederilor de la capitolul 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE.
- În vederea asigurării echipării tehnico edilitare , autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile art. 13 din R.G.U.

### **III.2.2. Expunerea la riscuri naturale**

Construcțiile se pot amplasa pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale etc.).

Pentru construirea clădirilor și instalațiilor în zonă se vor lua măsuri pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri ce pot rezulta din activitatea desfășurată.

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

În zona studiată se află o linie aeriana de înaltă tensiune 110 kV ce crează un culoar de protecție. Construcțiile se pot amplasa în zone neexpuse la riscuri tehnologice. În lungul trotuarelor propuse se va realiza o rețea electrică subterana pentru racordarea

consumatorilor ce vor apărea în zona studiată. Se propune realizarea de bransamente în cablu subteran.

#### **III.2.4. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice**

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice, se face numai pe baza unui studiu de impact, elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cuprinsă în Ordinul Ministerului Industriei și Comerțului nr. 1587/12/09/1997.

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

Lucrările de bransament apă-canal, se vor realiza în cadrul lucrării „PUZ SERVICII ȘI LOCUINȚE COLECTIVE”, lucrările executându-se în Timișoara, jud. Timiș, CF nr. 438880, nr.top 438880, cf.nr.438235, nr.top 438235, CF nr.443703, nr.top 443703, având ca și beneficiar pe POPOVICI DIMITRIE.

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și energie, sau în cazul realizării de soluții de echipare în sistem individual.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;

Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;

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

Rețelele de apă, canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a orașului;

Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a orașului.

Rețeaua exterioară de distribuție a apei trebuie să asigure consumatorilor debitul maxim orar și sarcina hidrodinamică necesară. Fiecare clădire va fi prevăzută cu bransament individual. Rețelele exterioare de distribuție a apei cuprind:

- conducte principale de distribuție;
- conducte de serviciu care transportă apa de la conductele principale la punctele de bransamente;
- caminele de bransament, câte unul pentru fiecare clădire.

Pentru asigurarea necesarului de apă potabilă (apă rece, apă caldă de consum) s-a obținut de la furnizorul local avizul de principiu.

La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția de racordare și bransament pentru rețelele de telecomunicații care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

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

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

Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei de față sunt prevăzute în cap. III.3 a prezentului Regulament.

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

Zonele funcționale sunt puse în evidență în cadrul planșei de Reglementări urbanistice – zonificare. Primăria poate să autorizeze parcelările deținătorilor de terenuri la solicitarea

acestora, în baza documentațiilor de urbanism (PUZ sau PUD) elaborate și aprobate, stabilind termenul de valabilitate al avizului.

Parcelarea terenurilor se va admite în următoarele condiții:

- calitatea terenurilor să permită realizarea obiectivelor propuse;
- dacă se respectă dimensiunile minime ale parcelei;
- dacă fiecare parcelă are acces la drumurile publice;
- dacă respectă prevederile P.U.Z.;

Documentațiile de urbanism (P.U.D. sau P.U.Z.) privind parcelarea terenurilor pot fi aprobate de Primărie numai dacă sunt respectate toate condițiile menționate.

În cazul în care a fost autorizată parcelarea prin aprobarea documentației de urbanism (P.U.D. sau P.U.Z.), proprietarul este obligat să respecte și să asigure executarea lucrărilor prevăzute întocmai cu proiectul aprobat, conform legii.

Pentru începerea oricăror lucrări este necesară obținerea autorizației de construcție.

Construcția clădirilor poate începe numai după executarea lucrărilor de echipare edilitară aprobate.

### **III.3.1. Orientarea față de punctele cardinale**

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației: Ordinul nr. 119/2014.

Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare cu destinație de locuințe astfel încât să se evite orientare exclusiv nord.

Amplasarea construcțiilor de locuințe va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă, să se asigure durata minimă de însorire conform legislației în vigoare.

### **III.3.2. Amplasarea față de drumuri publice**

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice, construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și exploatare, parcaje, rețele edilitare, atâta timp cât lucrările mai sus menționate nu aduc nici un prejudiciu aspectului urbanistic, arhitectural și coerenței fluxului funcțional.

### **III.3.3. Amplasarea față de aliniament**

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

### **III.3.4. Aspectul exterior**

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

### **III.3.5. Amplasarea în interiorul parcelei**

Amplasarea construcțiilor se va realiza la o distanță de 10m față de limita de aliniamentul stradal, respectând astfel aliniamentul constituit la Str. Martir Gabriela Tako- drum existent.

În partea nordică, accesul de pe str. Martir Alexandru Grama cu str.Verde se va realiza un nou drum.

Amplasarea construcțiilor față de limita de proprietate se va realiza la o distanță de minim H/2 din înălțimea clădirii.

În cazul construirii unor corpuri individuale, înscrise în conturul limitei de implantare, se va păstra între clădiri o distanță minimă egală cu înălțimea corpurilor.



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

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

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

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării unui acces la locurile de parcare, cu posibilitate de întoarcere sau ieșire pe parcelă;
- Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde;
- Construcțiile propuse vor fi prevăzute cu accese pentru colectarea deșeurilor menajere.

#### **III.4.2. Accese pietonale**

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, din domeniul public pe proprietatea privată, până la intrarea în construcții și până la amenajările de orice fel;
- În cazul în care accesele pietonale nu sunt realizate distinct, acestea se vor marca pe suprafețele de platforme și drumuri, fiind indicate prin panouri sau signalistică.

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

#### **III.5.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente**

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

#### **III.5.2. Realizarea de rețele edilitare**

- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;
- Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;
- Se recomandă ca toate rețelele stradale: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații să se realizeze subteran.

#### **III.5.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

- Rețelele de apă, canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului.
- Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a orașului.

#### **III.5.4. Alimentare cu apă, canal**

- Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a orașului. Asigurarea alimentării cu apă și canalizare se va realiza prin branșarea la rețeaua de alimentare, respectiv la canalizarea publică existentă;
- Pentru asigurarea necesarului de apă potabilă (apă rece, apă caldă de consum și pentru incendiu) se va obține de la deținătorul de utilități avizul de principiu pentru racordul de apă, prevăzându-se de către acesta și punctele de racord necesare;
- În vederea alimentării cu apă a obiectivelor propuse se va elabora un proiect de extinderi, branșament apă-canal, corelat cu proiectul de extindere al rețelei de apă potabilă și canal, furnizat de către S.C. Aquatim S.A.

### **III.5.5. Alimentare cu energie termică**

- Pentru construcțiile noi se propune rezolvarea alimentării cu energie termică prin centrală termică proprie alimentată cu gaz, conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate.

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

- Alimentarea cu gaze naturale se va face de la stația de reglare măsurare existentă în zonă. De la aceste stații se alimentează consumatorii prin intermediul unei rețele de gaze naturale de presiune redusă;

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

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

### **III.5.8. Telecomunicații**

- Pentru unitățile propuse pe amplasamentul studiat se prevede dotarea cu rețele telefonice subterane, printr-un racord la rețelele existente în apropiere. Racordul se va asigura într-un cămin subteran, de unde se vor asigura racorduri subterane în cabluri, până la centralele noilor unități.

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

### **III.6.3. Aspectul exterior al construcțiilor**

#### **a) Dispoziții generale**

- sunt interzise construcțiile pastișe ale unor stiluri de arhitectură nespecifice;
- construcțiile, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, nu vor trebui să intre în contradicție cu aspectul general al zonei și nu vor deprecia valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii;
- lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie să fie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare;
- instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta vizibil pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior și retrase obligatoriu cu minimum 3m, în podurile nemansardabile sau în interiorul balcoanelor/logiilor.

#### **b) Fațade**

- este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile sau imitații de materiale;
- fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea;
- culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi armonizate, fiind interzise culorile stridente.

#### **c) Acoperișuri**

- la stabilirea pantei de acoperiș se va urmări ca acestea să fie armonizate cu cele caracteristice zonei;
- învelitorile extinderilor construcțiilor sau ale garajelor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș;
- iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor de tip Velux;
- construcțiile vor avea fie învelitori tip șarpantă - cu pante de maxim 40°, sau fie învelitori tip terasă.

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

#### **III.7.1. Parcaje**

- Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje, conform normativelor în vigoare și conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate;
- Nu se vor amenaja parcaje în spațiile verzi de aliniament;
- Este interzisă staționarea și parcare pe trotuare, piste de biciclete sau spațiile verzi de aliniament.

#### **III.7.2. Spații verzi și plantate**

- Construcțiile trebuie să fie implantate în așa fel încât să respecte plantațiile valoroase existente. Fiecare documentație depusă pentru autorizația de construire va fi însoțită de un plan de situație ce va indica plantația ce se intenționează să se desfășoare pentru realizarea construcției și cea care se intenționează să se creeze. Proiectele de construcții vor fi studiate în spiritul păstrării la maximum a plantațiilor existente.
- Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a planta minimum un arbore la fiecare 100 mp de spațiu liber în jurul construcției.
- În cazul în care se acceptă să fie amplasate pe domeniul public terase pentru alimentație publică cu caracter sezonier, în spațiile verzi de aliniament, între carosabil și trotuar, se vor adopta soluții ecologice de tipul podină din lemn. În vederea realizării acestor terase, se interzice tăierea arborilor existenți și turnarea de platforme din beton în câmp continuu.

#### **III.7.3. Împrejmuiri**

- Având în vedere gabaritul urban al terenului propus pentru urbanizare, împrejurimile pe toate laturile terenului sunt opționale;
- În cazul realizării unor împrejurimi, acestea se vor realiza din materiale transparente, cu soclu opac de maxim 60cm. Este posibilă realizarea pe anumite porțiuni a unor panouri opace, până la înălțimea maximă de 1,80m, pentru realizarea de reclame sau signalistică a ansamblului rezidențial, atâta timp cât lungimea acestor panouri nu depășește 2m.

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

<b>Bilanț teritorial:</b>			
Situație existentă	Situație existentă mp	Situație propusă mp	%
Teren studiat	3473	3473	100
Spații verzi	0	868,25	25
Locuințe și funcțiuni complementare	0	1389,20	40
Circulații auto, pietonale și parcaje	0	1215,55	35
<b>Indici urbanistici:</b>			
<b>POT</b> (procent de ocupare a terenului)	<b>max. 40%</b>		
<b>CUT</b> (coeficient de utilizare a terenului)	<b>Max 2.4</b>		
<b>REGIM DE ÎNĂLȚIME(maxim)</b>	S(D)+P+4E+Er; S(D)+P+5E+Er		
<b>Apartamente propuse</b>	<b>54</b>		
<b>Spații de servicii la parter</b>	<b>3</b>		
<b>Parcaje propuse</b>	<b>70 (38 parcaje subterane, 32 parcaje supraterane)</b>		

#### **IV. CONCLUZII**

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație.

CertIFICATELE de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor succeda avizarea PUZ-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Întocmit,  
Arh. Daniela Negrișanu

Specialist RUR,  
**Arh. Răzvan Negrișanu**