



PLAN URBANISTIC ZONAL

Bloc de locuințe colective și dotări și parcaje

Amplasament:

Timișoara
Strada Dumitru Kiriac nr. 17A

Beneficiar:

S.C. SEDAKO GROUP S.R.L

Faza:

PUZ

Data:

ianuarie 2018



sc rdsign srl Timisoara, str. Vulturilor nr.14, J35/4590/1992, CUI 3981516, Tel 40/0722624862, e-mail: studio@rdsign.ro

Pr. nr. 200/KRC/17

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării	Bloc de locuințe colective și dotări și parcaje
Amplasament	Timișoara, Str. Dumitru Kiriac, nr. 17A, CF nr. 425325, CF nr. 421396 Timișoara
Beneficiar	S.C. SEDAKO GROUP S.R.L strada Paul Chinezu nr. 2 dl Viorel Buga
Proiectant general	S.C. RD SIGN S.R.L. Timișoara, Str. Vulturilor nr. 14 arh. Negrișanu Răzvan
Faza de proiectare	PUZ
Data elaborării	ianuarie 2018



sc rdsign srl Timisoara, str. Vulturilor nr.14, J35/4590/1992, CUI 3981516, Tel 40/0722624862, e-mail: studio@rdsign.ro

Pr. nr. 200/KRC/17

LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

Specialist RUR

arh. Negrișanu Răzvan

Proiectant general/ Urbanism

arh. Negrișanu Daniela

arh. Florin Simidreanu

BORDEROU

Cerere tip
Foaie de titlu
Foaie de capăt
Lista și semnăturile proiectanților
Borderou
Anexa 2
Chitanță achitare taxă pentru activitățile de informare și
consultare a publicului pentru PUZ
Copie după Avizul de oportunitate favorabil
Certificat de Urbanism
Planuri de situație și încadrare de la Banca de Date Urbană PMT
Plan de acțiune

Documentație tehnică	Memoriu tehnic și regulamentul local de urbanism aferent PUZ	
	Plan de încadrare în zonă	Planșa 0
	Plan de situație existent	Planșa 1
	Reglementări urbanistice- zonificare	Planșa 2
	Proprietatea asupra terenurilor	Planșa 3
	Posibilități de mobilare	Planșa 4
Documentație nontehnică	Scurt memoriu de prezentare	
	Schițe, volumetrii	Planșa 5

Întocmit,
Arh. Negrișanu Daniela

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	Bloc de locuințe colective și dotări și parcaje
Beneficiar:	S.C. SEDAKO GROUP S.R.L strada Paul Chinezu nr. 2 dl Viorel Buga
Proiectantul general:	S.C. RD SIGN S.R.L. Timișoara, str. Vulturilor nr.14
Data elaborării:	Ianuarie 2018

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui PUZ pentru terenurile situate în Timișoara, Str. Dumitru Kiriac, nr. 17A, CF nr. 425325, CF nr. 421396 Timișoara în vederea realizării obiectivului "Bloc de locuințe colective și dotări și parcaje".

Prin prezentul studiu urbanistic se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenurilor studiate;
- Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- Modul de ocupare a terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Obiectul Planului Urbanistic Zonal constă în analizarea și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene.

1.3 SURSE DOCUMENTARE ȘI ANALITICE

Pentru întocmirea documentației au fost luate în considerare următoarele informații cu caracter analitic:

- Planul Urbanistic General Timișoara, aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 131/2017;
- Noul Plan Urbanistic General Timișoara, disponibil pe site-ul Primăriei Timișoara (conform Regulamentului Local aferent "Propunerilor preliminare ce vor fi supuse spre avizare- Etapa a 3-a elaborare PUG Timișoara" aprobate prin HCL nr. 428/2013)
- Concept general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN) aprobat prin HCL 61/28.02.2012

Cadru legislativ

La elaborarea documentației s-au respectat prevederile următoarelor documente:

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, modificată;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ aprobat prin Ordin nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Cartierul este amplasat în partea de sud a Timișoarei, în apropiere de șoseaua ce duce spre comuna Șag. Cartierul a fost înființat în perioada anilor 1960, fiind primul cartier muncitoresc al orașului. Inițial, terenul era liber, nu existau case ci doar grădini care aparțineau de zona Freidorf.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul care face obiectul prezentului studiu face parte din intravilanul localității Timișoara și este situat în partea sudică a orașului, în zona cuprinsă între Bulevardul Liviu Rebreanu (în Sud), strada Ciprian Porumbescu (în Nord), calea Șagului (în Vest) și Bulevardul Constantin Brâncuș (în Est).

Terenul este format din 2 parcele, parcelele cu Nr. Top. 425325, Nr. Top. 421396, incluse în CF nr. 425325, respectiv CF 421396 Timișoara, însumând o suprafață totală de 774 mp.

Terenul este bordat la:

- Nord : 3 baterii de garaje existente si apoi strada Dumitru Kiriac
- Sud : strada Dumitru Kiriac
- Est : strada Dumitru Kiriac
- Vest : 3 baterii de garaje existente si apoi strada Dumitru Kiriac

2.3. Elemente ale cadrului natural

Nu există elemente majore de cadru natural ce pot interveni în organizarea urbanistică.

2.4. Circulația

Terenul este bine deservit de infrastructura rutieră și are acces din strada Dumitru Kiriac. Terenul se învecinează și la sud cu strada Dumitru Kiriac. Profilul străzii Dumitru Kiriac din estul terenului necesită modernizare. Nu există vegetație de aliniament.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă teritoriul studiat : locuințe individuale, locuințe colective și garaje. Terenul reglementat prin PUZ se află în interiorul unui cvartal de blocuri de locuințe colective în regim de înălțime P+4E. Zona este definită urbanistic de un areal de blocuri , în mijlocul cărora se află garaje și un loc de joacă pentru copii.

Fiind un teren ocupat de garaje, acesta este lipsit de calitate urbană. Se impune “curățarea” zonei și urbanizarea coerentă a acesteia.

Locul de joacă, care se află în vecinătatea parcelei studiate nu beneficiază de o deschidere către cele două laturi ocupate de garaje, spatele garajelor constituind o barieră vizuală inestetică.

2.6. Echiparea edilitară

În prezent, zona este deservită de utilități: apă și canal, curent electric, gaz, telefonie și rețea de televiziune prin cablu, toate existente pe Str. Dumitru Kiriac.

2.7. Probleme de mediu

În zonă nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului, funcțiunea principală a zonei fiind locuirea. În prezent, zona este dotată cu rețea de canalizare centralizată, respectiv rețea de distribuție a apei potabile, iar apele pluviale de pe întreaga zonă sunt preluate de canalizarea orașului. Nu există puncte și trasee din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul este proprietate privată, iar proprietarii de teren fac solicitări de amplasare pentru diverse investiții, în principal destinate locuirii colective, serviciilor sau comerțului.

Primăria Municipiului Timișoara ca autoritate locală are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu, fiind susținută de către Consiliul Județean Timiș ca autoritate cu rol de coordonare a amenajării teritoriului la nivel județean.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diferitele faze de elaborare și dezbateră publică.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Terenurile se află într-o poziție urbană privilegiată datorită faptului că această zonă are un caracter bine definit, unitar, este deja dezvoltată și beneficiază de toate dotările existente.

Conform prevederilor Masterplanului, zona studiată se încadrează în Politica 6: Mărirea fondului de locuințe și creșterea calității locuirii, Program 1-creșterea calității mediului locuit în cartierele rezidențiale.

Soluția propusă se armonizează cu prevederile Masterplanului: Politica 5: Îmbunătățirea calității și gestionării domeniului public, Programul 1: Creșterea calității spațiului public urban. Implementarea soluției presupune și asigurarea accesibilității pietonilor, bicicletelor și autoturismelor.

3.2. Prevederi ale P.U.G. Timișoara

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, zona studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință Lc_A – Ansambluri de locuințe colective.

Pornind de la premisele mai sus menționate, pe zona constituită de cele 2 parcele, se propune realizarea unui bloc de locuințe colective, dotări complementare locuirii, și parcaje.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Caracterul mineral al zonei va fi diminuat prin propunerea unei zone verzi pe parcelă cu o suprafață minimă de 30 % din suprafața parcelei.

3.4. Modernizarea circulației

Strada Dumitru Kiriac nu are trotuar nici pe zona aferentă parcelei în studiu, și nici în continuarea frontului garajelor.

Se propune cedarea parcelei identificată prin CF nr. 421396, cu o suprafață de 49 mp, pentru constituirea domeniului public: trotuar+vegetație de aliniament.

3.5. Zonificare funcțională –reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este „Locuințe colective și funcțiuni complementare”. Suprafața terenului studiat va fi zonificat astfel:

- zona alocată construcțiilor – Locuinte si functiuni complementare
- zona alocată circulațiilor auto, pietonale și parcajelor;
- zona verde.

Bilanț teritorial:			
Situație existentă	Situație existentă mp	Situație propusă mp	%
Teren studiat	774,00	725,00	100,00
Spații verzi	0	232,20	30,00
Locuinte și dotări	0	309,60	40,00
Circulații auto, pietonale și parcaje	0	183,20	23,67
Teren cedat pentru constituirea domeniului public	0	49	6,33
Indici urbanistici:			
POT (procent de ocupare a terenului)	max. 40% -Locuire și dotări		
CUT (coeficient de utilizare a terenului)	max 2.64		
REGIM DE ÎNĂLȚIME(maxim)	max D+P+4E+Er sau max S+P+5E+Er		

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Pentru deservirea edilitară a construcțiilor propuse prin prezenta documentație, se vor propune următoarele lucrări cu caracter tehnico-edilitar:

- racordarea la rețeaua publică de apă/ canal, existentă pe Strada Kiriac, cu extinderile și branșamentele aferente;
- branșarea la rețeaua de alimentare cu energie electrică a orașului, rețea existentă pe Strada Kiriac;

Pr. nr. 200/KRC/17

- alimentarea cu gaze naturale se va realiza din rețeaua de distribuție existentă în zonă;
- rețelele de telefonie și rețelele de televiziune prin cablu, existente în zonă, vor face posibilă branșarea obiectivelor propuse la aceste rețele.
- relocarea rețelei de recirculare a apei calde de consum care traversează terenul proprietate privată.

De menționat că dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

3.7. Protecția mediului

3.7.1 Epurarea și preepurarea apelor uzate. Apele pluviale aferente zonei de circulații auto vor trece printr-un separator de hidrocarburi după care vor fi colectate într-un bazin de retenție care va fi golit controlat în rețeaua publică de canalizare la 30 de minute după terminarea ploii.

3.7.2 Depozitarea controlată a deșeurilor. Colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza în containere speciale pe o platformă de deșeuri, urmând a fi evacuate periodic. Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanța de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie, conform OMS 119/2014.

3.7.3 Organizarea sistemelor de spații verzi. În perimetrul spațiului verde amenajat (30% din suprafața terenului) se va amplasa un spațiu de joacă pentru copii, amenajat și echipat cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor.

3.8. Obiective de utilitate publică

Listarea obiectivelor de utilitate publică: conform planșei “obiective de utilitate publică” aferentă PUZ.

Terenul identificat prin CF nr. 421396 se intenționează a fi trecut în proprietatea publică pentru constituirea domeniului public.

Costuri suportate de investitorii privați

Costurile se vor împarti între două categorii de investitori privați: Investitorii prin grija cărora se realizează procesul de urbanizare și PUZ-ul (numiți în continuare investitori) și investitorii care vor implementa construcțiile (numiți în continuare dezvoltatori)

Investitorii vor suporta următoarele costuri:

Pr. nr. 200/KRC/17

- toate lucrările de proiectare necesare implementării soluției propuse
- costurile legate de lucrările de cadastru și mișcarea terenurilor
- costurile legate de avizarea PUZ-ului și a studiilor premergătoare

Dezvoltatorii vor suporta următoarele costuri:

- toate costurile legate de proiectarea, avizarea și edificarea viitoarelor construcții
- costurile legate de bransamentele edilitare
- costurile amenajării parcajelor, circulației auto și pietonale exclusiv pe parcelele detinute
- costurile racordurilor auto la parcelă.

Costuri ce cad în sarcina autorităților publice locale.

Autoritatea publică va finanta execuția trotuarului, a spațiului verde și iluminatul public aferent domeniului public

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru acea zonă;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu.
- încadrarea în Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara;

Întocmit,
Arh. Daniela Negrișanu

Specialist RUR
Arh. Răzvan Negrișanu

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Cap. 1. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

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.

Rolul R.L.U. este de a întări și detalia reglementările cuprinse în PUZ. Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teren care face obiectul P.U.Z.

Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ **“BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE SI DOTARI SI PARCAJE”**, Timișoara, strada Dumitru Kiriac, nr. 17A, CF nr. 425325, CF nr. 421396 Timișoara.

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.

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

2. Baza legală a elaborării

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată;
- 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 fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
- Legea administrației publice locale nr. 215/2001;

Pr. nr. 200/KRC/17

- 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 Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației;

La baza elaborării REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z. au stat în principal:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/27 iunie 1996;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 131/2017.
- Concept general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN) aprobat prin HCL 61/28.02.2012.

3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

P.U.Z.-ul și Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor, pentru orice investiție amplasată în limita terenului reglementat.

Capitolul 2 Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Art. 1. Terenuri agricole din extravilan -nu este cazul.

Art. 2. Terenuri agricole din intravilan - nu este cazul.

Art. 3. Suprafețe împădurite - nu este cazul

Art. 4. Resursele subsolului - nu este cazul

Art. 5. Resurse de apă și platforme meteorologice-nu este cazul.

Art. 6. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate - nu este cazul.

Art. 7. Zone construite protejate - nu este cazul.

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

Art. 8 Expunerea la riscuri naturale
Nu este cazul.

Pr. nr. 200/KRC/17

Art. 9 Expunerea la riscuri tehnologice
Nu este cazul.

Art. 10 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice
Nu este cazul.

Art. 11 Asigurarea echipării edilitare
Asigurarea echipării edilitare se face conform Planșei de reglementari edilitare (parte desenata din P.U.Z.). În vederea asigurării echipării tehnico edilitare, autorizarea executării construcțiilor se vor face în conformitate cu prevederile art. 13 din R.G.U. Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare vor respecta prevederile art. 29 din R.G.U.

Art. 12 Asigurarea compatibilității funcțiilor
Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

Art. 13 Procentul de ocupare a terenului
Autorizarea construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească 40%.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 14 Orientarea față de punctele cardinale
Amplasarea apartamentelor se va face astfel încât să se asigure durata minimă de însorire conform legislației în vigoare.

Art. 15 Amplasarea față de drumurile publice
Amplasarea cladirilor se va face cu respectarea zonei rezervate prospectelor stradale delimitate conform planselor desenate din prezentul PUZ.

Art. 16 Amplasarea față de aliniament
Alin 1) Amplasarea construcțiilor față de aliniamente (est și sud) se va face respectând limitele zonei de implantare propuse în Planșa de Reglementări Urbanistice. Aliniamentele sunt definite astfel:

– la strada Dumitru Kiriac est se va respecta retragerea variabilă între 0,85 m și 1,20 m. Se admite ca aliniamentul să fie definit de balcoane dacă acestea ocupă minimum 1/2 din lățimea fațadei.

– la strada Dumitru Kiriac sud se va respecta retragerea variabilă între 1,22 m și 1,36 m. Se admite ca balcoanele să depășească această retragere.

Alin. 2) Limitele de amplasare a construcțiilor la nivelul subsolului vor putea coincide cu limitele de proprietate ale terenului cu mențiunea că fundațiile nu vor depăși limitele de proprietate.

Art. 17 Amplasarea in interiorul parcelei

Alin 1. Amplasarea clădirilor față de limitele de proprietate se va face conform planșei de reglementări urbanistice în interiorul zonei construibile delimitate, respectând retragerile impuse.

Alin 2. Se va respecta retragerea față de limita laterala din nord: $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirii sau cu calcan pe limita de proprietate.

Alin 3. Față de limita de proprietate din vest, clădirea se va implanta la o distanță de minim 10 m. Se admit depășiri ale acestei limite cu balcoane, dar nu mai mult de 1.50 m.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.18 Accese carosabile

Conform Art. 25, Anexei 4 - 4.11.3 din R.G.U. și Cap. II. 7 din R.L.U. Pe parcela studiată se va asigura acces auto de pe strada Dumitru Kiriac. În interiorul parcelei se va organiza un drum privat de incintă cu circulație auto pentru a asigura accesul la locurile de parcare de pe parcelă.

Art.19 Accese pietonale

Conform Art. 26- R.G.U. și Cap. II. 7 din R.L.U. Se va asigura acces pietonal.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art.20 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor va fi posibilă numai în cazul existenței posibilităților de racord și branșament la rețelele existente de apă, canal, energie electrică, gaz.

Art.21 Extinderea de rețele tehnico-edilitare

1) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară se vor suporta de catre investitor în întregime. Toate rețelele stradale (apa, energie electrică, gaz, telecomunicații) se vor realiza subteran.

2) Lucrarile de relocare a rețelei de recirculare a apei calde de consum se vor realiza conform condițiilor impuse de compania locală de termoficare Colterm S.A (aviz din data de 25.10.2017)

Art.22 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare

Conform art. 29 din R.G.U.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor

Art.23 Înălțimea construcțiilor

1) La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform OMS nr. 536/1997 sau OMS nr. 119/2014) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

2) Înălțimea maximă nu va depăși 24,00m.

3) Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21,00 m.

Pr. nr. 200/KRC/17

4) Regimul de înălțime maxim al construcțiilor va avea 7 niveluri supraterane într-una din următoarele configurații : S+P+5E+Er sau D+P+4E+Er.

Art.24 Aspectul exterior al cladirilor

Acoperișurile vor fi cu terasă sau cu șarpantă (forme simple, în două sau patru ape, cu pante constante). Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei. Culorile vor fi pastelate, deschise, cu accente saturate închise pe unele elemente constructive.

Art. 25 Indici de construibilitate

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T. maxim admis) = 40%

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T. maxim admis) = 2.64

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

Art.26 parcaje

Conform art. 33 și anexa 5 din R.G.U . Se va respecta O.M.S. 119/2014.

Se va asigura cel puțin un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă.

Art.27 Spații verzi

Conform art. 34 , Anexei 6 din R.G.U. Pentru zona reglementată se propune un procent de minim 30% spații verzi.

Art.28 Împrejuriri

Conform art. 35 – R.G.U.

Pe limitele de proprietate nordică și vestică se vor realiza împrejuririle din materiale transparente, cu soclu opac de maxim 60cm. Împrejuririle aferente limitelor de proprietate est și sud pot fi demarcate discontinuu, mai permissive, prin împrejuriri verzi sau împrejuriri parțiale.

Capitolul 3. Zonificarea funcțională

11 Unități și subunități funcționale

Art.29 Funcțiunea dominantă propusă este cea rezidențială.

Art.30 Funcțiunile complementare admise sunt spații pentru comerț, servicii, funcțiuni cu caracter public complementare locuirii, spații verzi amenajate, accese carosabile, pietonale, parcaje, rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

Capitolul 4. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

Art.31 Utilizări permise :

- clădiri de locuit în sistem colectiv
- spații pentru comerț sau servicii.

Pot fi admise:

- societăți comerciale prestatoare de servicii cu caracter nepoluant;
- sedii societăți comerciale.

Art.32 Interdicții definitive de construire, utilizări interzise:

- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
 - 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, depozite de deseuri; - stații de întreținere auto;
 - abatoare, anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
 - panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament.

Capitolul 5. Unitati teritoriale de referinta

Terenul reglementat nu este impartit in mai multe unitati teritoriale de referinta.

Întocmit
Arh. Daniela Negrișanu

Specialist RUR
Arh. Răzvan Negrișanu