

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Proiect: **DEZVOLTARE PROIECT IMOBILIAR MIXT**

---

Nr. pr.: **2410.04.1**  
Faza: **PUZ (Plan Urbanistic Zonal)**  
Data: **NOIEMBRIE 2019**  
Beneficiar: **S.C. CEDAR INVEST S.R.L.**  
Proiectant general: **SUBCONTROL S.R.L.**  
Proiectant de specialitate: **PLANCONTROL S.R.L.**

## CUPRINS REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

DISPOZITII GENERALE .....	5
Rolul RLU .....	5
Baza legala a elaborarii.....	6
Domeniul de aplicare.....	6
Zonificare functionala.....	6
Tipuri de unitati functionale .....	6
Procentul de ocupare al terenului, Coeficientul de utilizare al terenului.....	7
<b>UTR 1 - M1: ZONA MIXTA – SERVICII, COMERT SI BIROURI</b> .....	8
<b>Caracterul zonei</b> .....	8
<b>Utilizare functionala</b> .....	8
<b>Utilizari admise:</b> .....	8
<b>Utilizari admise cu conditii:</b> .....	9
<b>Utilizari interzise:</b> .....	9
<b>Conditii de amplasare, echipare si configurare</b> .....	9
<b>Caracteristicile parcelei:</b> .....	9
<b>Amplasare fata de aliniament:</b> .....	10
<b>Amplasare fata de limitele laterale:</b> .....	10
<b>Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:</b> .....	10
<b>Circulatii si accese:</b> .....	10
<b>Stationarea autovehicolelor</b> .....	10
<b>Inaltimea maxima admisa:</b> .....	10
<b>Aspectul exterior al cladirilor:</b> .....	10
<b>Conditii de echipare edilitara si evacuarea deseurilor:</b> .....	11
<b>Spatii libere si spatii plantate:</b> .....	11
<b>Imprejmuiri:</b> .....	11
<b>UTR1 - M2: ZONA MIXTA – LOCUIRE COLECTIVA, SERVICII, COMERT SI BIROURI</b> .....	12
<b>Caracterul zonei</b> .....	12
<b>Servituti de utilitate publica:</b> .....	12
<b>Reglementari pentru spatiul public:</b> .....	12

<b>Utilizare functionala</b> .....	13
<b>Utilizari admise:</b> .....	13
<b>Utilizari admise cu conditii:</b> .....	13
<b>Utilizari interzise:</b> .....	13
<b>Conditii de amplasare, echipare si configurare</b> .....	14
<b>Caracteristicile parcelei:</b> .....	14
<b>Amplasare fata de aliniament:</b> .....	14
<b>Amplasare fata de limite:</b> .....	14
<b>Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:</b> .....	14
<b>Circulatii si accese:</b> .....	14
<b>Stationarea autovehicolelor</b> .....	15
<b>Inaltimea maxima admisa:</b> .....	15
<b>Aspectul exterior al cladirilor:</b> .....	15
<b>Conditii de echipare edilitara si evacuarea deseurilor:</b> .....	15
<b>Spatii libere si spatii plantate:</b> .....	15
<b>Imprejmuiri:</b> .....	16
<b>UTR 1 – M3: ZONA MIXTA – SERVICII, COMERT SI BIROURI, LOCUIRE COLECTIVA</b> .....	17
<b>Caracterul zonei</b> .....	17
<b>Servitutii de utilitate publica:</b> .....	17
<b>Reglementari pentru spatiul public:</b> .....	17
<b>Utilizare functionala</b> .....	17
<b>Utilizari admise:</b> .....	17
<b>Utilizari interzise:</b> .....	18
<b>Conditii de amplasare, echipare si configurare</b> .....	18
<b>Amplasare fata de aliniament:</b> .....	18
<b>Amplasare fata de limite:</b> .....	18
<b>Circulatii si accese:</b> .....	18
<b>Stationarea autovehicolelor</b> .....	19
<b>Inaltimea maxima admisa:</b> .....	19
<b>Aspectul exterior al cladirilor:</b> .....	19
<b>Conditii de echipare edilitara si evacuarea deseurilor:</b> .....	19
<b>Spatii libere si spatii plantate:</b> .....	19
<b>Imprejmuiri:</b> .....	20

<b>UTR 1 – ZONA VERDE AMENAJATA, NEINGRADITA CU ACCES PUBLIC NELIMITAT, CU POSIBILITATEA AMENAJARII DE ALEI PIETONALE SI VELO. TERASE, AMPLASAREA DE CONSTRUCTII PROVIZORII</b> .....	21
<b>Caracterul zonei</b> .....	21
<b>Servituti de utilitate publica</b> .....	21
<b>Reglementari pentru spatiul public</b> .....	21
<b>Utilizare functionala</b> .....	21
<b>Utilizari admise</b> .....	21
<b>Utilizari admise cu conditii</b> .....	21
<b>Utilizari interzise</b> .....	22
<b>Conditii de amplasare, echipare si configurare</b> .....	22
<b>Amplasare fata de aliniament</b> .....	22
<b>Amplasare fata de limite</b> .....	22
<b>Circulatii si accese</b> .....	22
<b>Stationarea autovehicolelor</b> .....	22
<b>Inaltimea maxima admisa</b> .....	22
<b>Conditii de echipare edilitara si evacuarea deseurilor</b> .....	23
<b>Spatii libere si spatii plantate</b> .....	23
<b>Imprejmuiri</b> .....	23

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

---

### 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.

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

- stabileste reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, in domeniul urbanismului, in acord cu principiile de dezvoltare durabila (configuratia parcelelor, natura proprietatii, amplasarea si conformarea constructiilor si amenajarilor aferente) precum si conditiile de ocupare si utilizare a terenului);
- precizeaza caracterul definitiv al zonei (in acord cu prevederile Planului Urbanistic General si Regulamentul General de Urbanism) si impune conditiile si restrictiile necesare respectarii acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaboreaza odata cu Planul Urbanistic Zonal.

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 studiate si numai cu acordul beneficiarului si al proiectantului general. De asemenea, completarea prezentului regulament se poate face doar cu acordul beneficiarului si al proiectantului general.

## Baza legala a elaborarii

Regulamentul Local de Urbanism se elaboreaza in conformitate cu:

- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului urbanistic Zonal - indicativ GM – 010 -2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Planul de amenajare al teritoriului national;
- Planul de amenajare al teritoriului judetean Timis;
- Planul de amenajare al teritoriului administrativ al municipiului Timisoara, proiect IPROTIM nr.34.233/010/B;
- Planul Urbanistic General al municipiului Timisoara, proiect IPROTIM nr.43.233/010/Kb;
- H.C.L. 61/28.02.2012 privind "Concept general de dezvoltare urbana (MASTERPLAN)"
  - Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
  - Legea 50/1991, privind autorizarea executarii constructiilor cu modificarile si completarile ulterioare;
  - H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism si alte documente sau norme cu caracter de reglementare.
  - Ordinul MLPAT 91/1991 – privind formularele, procedura de autorizare si continutul cadru al documentelor.

## Domeniul de aplicare

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se refera la proiectarea si realizarea tuturor constructiilor ce vor fi amplasate pe suprafata de teren din teritoriul administrativ al municipiului Timisoara, jud. Timis, constituita din parcela cu nr. topografic 17310, in suprafata totala de 15430,00mp identificata prin: C.F. nr. 404862 – Timisoara. Prevederile P.U.Z.-ului se pot extinde si la zonele limitrofe. Recomandam Consiliului Local Timisoara preluarea prevederilor considerate benefice si introducerea acestora in P.U.G., pentru realizarea unei politici urbane unitare la nivelul intregii localitati.

## Zonificare functionala

Zonele functionale au fost stabilite in planșa de reglementari urbanistice (planșei *U03 – Reglementari urbanistice propuse*). Pentru integrarea in zona a constructiilor se va tine seama de normele de igiena aprobate cu ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536 / 1997.

Incadrare zona studiata in baza P.U.Z. (conf. PUG 2012, aflat in curs de avizare):

*RiM // RESTRUCTURAREA ZONELOR CU CARACTER INDUSTRIAL – ZONA MIXTA.*

## Tipuri de unitati functionale

**M1: ZONA MIXTA – SERVICII, COMERT SI BIROURI** – Zona dedicata activitatilor comerciale, de servicii si birouri: alimentatie publica (restaurant, bistro, cofetarie, cafenea, cantina etc.), servicii cu acces public, servicii profesionale, financiar-bancare, activitati comerciale – comert en detail si servicii. Regim de inaltime max. 2S+P+Mez+7E+Er/M.

**M2: ZONA MIXTA – LOCUIRE COLECTIVA, SERVICII, COMERT SI BIROURI, REGIM DE INALTIME MAXIM 2S+P+Mez+7E+Er/M** – Zona mixta cu functiune rezidentiala – ansambluri ce includ locuirea colectiva cu posibilitatea de prevedere a spatiilor libere la parter si etajul 1 pentru

functiuni compatibile cu functiunea de locuit (servicii, birouri, functiuni sportive adiacente, activitati comerciale – comert en detail si servicii) - cu o structura urbana coerenta, rezultat al aplicarii procedurii de urbanizare. Regim de inaltime max. 2S+P+Mez+7E+Er/M.

In zona M2 vor fi imobile de locuinte realizate in doua etape. Acestea se vor autoriza si executa in doua faze. Subsolul comun se va autoriza si se va realiza in prima etapa a dezvoltarii zonei M2.

**M3: ZONA MIXTA – SERVICII, COMERT SI BIROURI, LOCUIRE COLECTIVA, IN CLADIRE EXISTENTA, REGIM DE INALTIME D+P+1E+M**– Zona dedicata activitatilor comerciale, de servicii si birouri: alimentatie publica (restaurant, bistro, cofetarie, cafenea, cantina etc.), servicii cu acces public, servicii profesionale, financiar-bancare, activitati comerciale – comert en detail si servicii, locuire colectiva, desfasurate in cladirea existenta pe teren, regim de inaltime D+P+1E+M.

**ZONA VERDE AMENAJATA** – neingradita, cu acces public nelimitat, avand posibilitatea amenajarii de alei pietonale si velo, terase si amplasarea de constructii provizorii (semnale publicitare si de acces, totemuri, steaguri etc.).

### **Procentul de ocupare al terenului, Coeficientul de utilizare al terenului**

In cazul prezentului regulament , P.O.T. si C.U.T. se stabilesc la nivelul intregului UTR, astfel:

P.O.T. max.	C.U.T. max.	verde
55 %	3.5	20

Regimul de inaltime se stabileste in functie de subzone, astfel:

- Subzona M1: max. 2S+P+Mez+7E+Er/M, cu H maxim = 30,00m si H maxim la cornisa = 26,0. Face exceptie nivelul tehnic (case de scări, lifturi etc) și elemente ale sistemelor de instalații, care pot depăși înălțimea maximă de 30 m.
- Subzona M2: max. 2S+P+ Mez+7E+Er/M, cu H maxim = 30,00m si H maxim la cornisa = 26,0, cu scaderea regimului de inaltime la 2S+P+ Mez+4E+Er/M in frontul de pe Str. A. Seiller. Face exceptie nivelul tehnic (case de scări, lifturi etc) și elemente ale sistemelor de instalații, care pot depăși înălțimea maximă de 30 m.
- Subzona M3: max. D+P+1E+M, in acord cu regimul de inaltime al cladirii existente care se va pastra.

## **UTR 1 - M1: ZONA MIXTA – SERVICII, COMERT SI BIROURI**

### **Caracterul zonei**

Zona dedicata activitatilor comerciale, de servicii si birouri: alimentatie publica (restaurant, bistro, cofetarie, cafenea, cantina etc.), servicii cu acces public, servicii profesionale, financiar-bancare, activitati comerciale – comert en detail si servicii

### **Servituti de utilitate publica:**

Conform prevederilor din plansa anexa nr. U 03 - *REGLEMENTARI URBANISTICE*. Acestea se vor aplica pentru trama stradala pana la nivel de colectoare.

### **Reglementari pentru spatiul public:**

- Orice reglementare a spatiului public si utilizarii acestuia se va face in baza unui proiect complex, integrat si raportat la tesutul urban adiacent, precum si la sistemul major de spatii verzi si coridoare ecologice;
- Obligativu orice proiect de restructurare a spatiului public va integra sistemul de piste velo, pietonale si trasee verzi existent sau propus la nivel de oras sau zona metropolitana. Deplasarea pietonala si velo va fi tratata cu prioritate in orice situatie in reglementarea circulatiei autovehiculelor si a parcarii, organizarea mobilierului urban si a vegetatiei;
- Strada JIUL – PTT 24 m este prevazuta a se extinde pentru a acomoda piste de biciclete pe ambele sensuri si spatii verzi de protectie, precum si a se racorda la proiectul podului Jiul. Prospectul stradal de 5 benzi se va realiza din investitia autoritatilor locale, neintrand in sarcina beneficiarului. Beneficiarul va asigura si va rezerva suprafata de teren necesara extinderii, conform plansei anexa nr. U06 *PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR*. Investitia propusa de beneficiar functioneaza fara a depinde de investitia autoritatilor locale;
- Spatiile verzi, de tipul scuarurilor sau gradinilor, si spatiile de tip pietre vor avea acces public nelimitat;
- Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din intregul ansamblu;
- Utilitatile se vor introduce in totalitate in subteran.

### **Utilizare functionala**

Structura functionala mixta, care poate include activitati comerciale, de servicii si birouri: administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (tertiare), alimentatie publica (restaurant, bistro, cofetarie, cafenea, cantina, bar etc.), servicii cu acces public, servicii profesionale, activitati comerciale – comert en detail si servicii

### **Utilizari admise:**

- Spatii de birouri;



- Funcțiuni terțiare: servicii cu acces public, servicii profesionale, comerț de tip supermarket, cu produse alimentare și nealimentare, generalist sau specializat pe diverse profile, servicii conexe;
- Servicii de alimentație publică (restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, cantină etc.);
- Reprezentante comerciale ce includ prezentarea (showroom), desfacerea "en detail" a bunurilor de folosință îndelungată și furnizarea serviciilor aferente (întreținere, revizie, servicii, garanții etc);
- Pentru evenimente temporare destinate comunității se acceptă publicitatea temporară.

#### Utilizări admise cu condiții:

- Instalații tehnologice cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu reprezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona sau vecinătățile ei și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole;
- Pentru evenimente temporare destinate comunității se acceptă publicitatea temporară.
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

#### Utilizări interzise:

- Locuire de orice tip;
- Depozitare, în afara celei aferente activității comerciale;

### Condiții de amplasare, echipare și configurare

#### Caracteristicile parcelei:

- Parcela construibilă va îndeplini următoarele condiții:
  - să aibă front la Bulevardul Republicii.
  - Ansamblul se poate realiza în etape, astfel sunt permise operațiuni cadastrale și notariale de dezmembrare/comasare a terenurilor, în condițiile respectării prevederilor legale aplicabile;
  - Sunt permise operațiuni cadastrale și notariale de dezmembrare/comasare a terenurilor, necesare în vederea delimitării funcțiilor pe parcelă conform planșelor anexa, ori a realizării lucrărilor de bransamente utilități, circulației și orice alte operațiuni cadastrale și notariale vor fi considerate necesare în vederea asigurării funcțiilor detaliate anterior.
  - În urma împărțirii loturilor, spațiile verzi, coeficienții POT și CUT se vor aplica la parcelarul existent – corespondent UTR (unități teritoriale de referință) propuse – în conformitate cu planșa anexa nr. U 03 *REGLEMENTARI URBANISTICE* și nu pe loturile viitoare.

### Amplasare fata de aliniament:

- Cladirile vor prelua aliniamentul existent de pe Bd. Republicii (cladirea Politehnicii).

### Amplasare fata de limitele laterale:

- Retragerile fata de limitele de proprietate se vor face in conformitate cu plansa anexa nr. U 03 *REGLEMENTARI URBANISTICE*.

### Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:

- Distanta minima intre fatadele a doua corpuri de cladiri situate pe aceeasi parcela va fi jumătate din inaltimea celei mai inalte, dar minim 6m;
- Se va respecta orientarea corecta fata de punctele cardinale (insorire, iluminat natural, confort psihologic), conform cu OMS 119/2014;
- Toate constructiile vor fi amplasate cu respectarea normelor legale referitoare la distante aflate in vigoare la data realizarii lor, impuse de anumite activitati, chiar daca respectivele acte normative nu sunt mentionate in regulament.

### Circulatii si accese:

- Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora;
- Se va asigura obligatoriu in conditii de siguranta accesibilitatea pentru toate categoriile de varsta, persoane cu dizabilitati si minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea, (iluminat public diferentiat, sistem ghidaj persoane cu deficiente de vedere, borduri joase, denivelari cu marcaj vizibil si tactil, semnalizare acustica etc.).
- Pentru amenajarile curtilor cu rol pietonal si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea de stratificari permeabile;

### Stationarea autovehiculelor

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normativelor in vigoare. Atunci cand se prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin insumarea numarului de parcaje necesar fiecarei functiuni in parte.
- Pentru stationarea autovehiculelor se vor organiza de regula parcaje la sol pe terenul unitatilor comerciale sau parcaje subterane.
- Mijloacele de transport ale marfurilor, vehiculele de orice alt tip decat autoturismele vor stationa exclusiv in afara spatiului public, in interiorul incintelor.

### Inaltimea maxima admisa:

- La cornisa inaltimea maxima nu va depasi 26m.
- Inaltimea totala (maxima) nu va depasi 30m. Face exceptie nivelul tehnic (case de scări, lifturi etc) și elemente ale sistemelor de instalatii, care pot depăși înălțimea maximă de 30 m.
- Regimul de inaltime nu va depasi  $2S+P+Mez+7E+Er/M$ .

### Aspectul exterior al cladirilor:

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32);

- Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa. (HG 525/1996, Art. 32);
- Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosintei propuse si in concordanta stilistica cu caracterul arhitectural al zonei in care se amplaseaza. Volumul si pozitia acestora nu va stanjeni traficul auto sau pietonal;
- Cladirile se vor acoperi cu terase sau acoperisuri cu panta de pana la 10 grade;
- Raportul plin-gol va fi in concordanta cu caracterul arhitectural impus de profilul functional, dar si cu specificul zonei;
- Ca elemente importante in definirea imaginii urbane, vitrinele vor beneficia de un design de buna calitate si unitar, adaptat arhitecturii imobilelor. Materialele utilizate vor fi de foarte buna calitate, indiferent ca sunt de tip traditional (lemn);
- Firmele comerciale/necomerciale si vitrinele vor respecta reglementarile cuprinse in Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG.

#### **Conditii de echipare edilitara si evacuarea deseurilor:**

- Toate cladirile se vor racorda, pentru asigurarea utilitatilor necesare, la retelele edilitare publice. Extinderea retelelor edilitare publice care vor deservi investitia vor fi realizate si suportate de catre beneficiar;
- Instalatiile trebuie sa permita racordul subteran la retelele stradale. Instalatiile de alimentare si punctele de racord vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiei sau al zonei inconjuratoare;
- Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV, etc) pe spatiul public;
- Infrastructura de bransament si contorizare va fi integrata in imprejmui sau in cladiri dedicate, situate in interiorul incintelor;
- Unitatea va dispune de un spatiu interior parcelei destinat colectarii deseurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate.

#### **Spatii libere si spatii plantate:**

- Pe ansamblul intregului UTR, spatiile verzi organizate pe solul natural si pe terase inierbate vor ocupa minimum 20% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta). Suprafetele avand o acoperire de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere;
- In interiorul cvartalelor/intre cladirile de locuit, spatiul neconstruit va fi utilizat pentru amenajarea de spatii verzi, locuri de joaca pentru copii, spatii pentru sport, odihna etc. Eventuale parcaje vor fi dispuse (subteran, semi ingropat) astfel incat acoperisul acestora sa fie integrat la nivelul solului pe minimum doua laturi si sa fie destinat folosintelor anterior mentionate;
- Plantatile de protectie vegetala sunt cuprinse la categoria spatiilor cu acces liber publicului, si nu pot fi ingradite.

#### **Imprejmuiri:**

- Nu vor avea imprejmui spatii verzi, de tipul scuarurilor sau gradinilor, si spatiile de tip pietre, avand acces public nelimitat.

## **UTR1 - M2: ZONA MIXTA – LOCUIRE COLECTIVA, SERVICII, COMERT SI BIROURI**

### **Caracterul zonei**

Zona cu functiuni mixte: functiuni rezidentiale de densitate mare, locuinte colective de tip urban modern, ansambluri ce includ locuirea colectiva cu posibilitatea de prevedere a spatiilor libere la parter pentru functiuni compatibile cu functiunea de locuit (servicii, birouri, functiuni sportive adiacente, activitati comerciale – comert en detail si servicii) - cu o structura urbana coerenta, rezultat al aplicarii procedurii de urbanizare. Regim de inaltime de max. 2S+P+Mez+7E+Er/M.

In zona M2 vor fi imobile de locuinte realizate in doua etape. Acestea se vor autoriza si executa in doua faze. Subsolutul comun se va autoriza si se va realiza in prima etapa a dezvoltarii zonei M2.

Intre cele doua imobile se va realiza o curte interioara, neingradita, cu access public nelimitat, aflata deasupra parcarilor subterane. Se va avea in vedere posibilitatea amenajarii de alei pietonale si/sau velo, terase si amplasarea de constructii provizorii, locuri de joaca etc.

### **Servituti de utilitate publica:**

Conform prevederilor din planșa anexa nr. U03 – *Reglementari urbanistice propuse*. Acestea se vor aplica pentru trama stradala pana la nivel de colectoare.

### **Reglementari pentru spatiul public:**

- Orice reglementare a spatiului public si utilizarii acestuia se va face in baza unui proiect complex, integrat si raportat la tesutul urban adiacent, precum si la sistemul major de spatii verzi si coridoare ecologice;
- Obligatoriu orice proiect de restructurare a spatiului public va integra sistemul de piste velo, pietonale si trasee verzi existent sau propus la nivel de oras sau zona metropolitana. Deplasarea pietonala si velo va fi tratata cu prioritate in orice situatie in reglementarea circulatiei autovehiculelor si a parcarii, organizarea mobilierului urban si a vegetatiei;
- Strada JIUL – PTT 24 m este prevazuta a se extinde pentru a acomoda piste de biciclete pe ambele sensuri si spatii verzi de protectie, precum si a se racorda la proiectul podului Jiul. Prospectul stradal de 5 benzi se va realiza din investitia autoritatilor locale, neintrand in sarcina beneficiarului. Beneficiarul va asigura si va rezerva suprafata de teren necesara

extinderii, conform plansei anexa nr. U06 PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR. Investitia propusa de beneficiar functioneaza fara a depinde de investitia autoritatilor locale;

- Spatiile verzi, de tipul scuarurilor sau gradinilor, si spatiile de tip pietre vor avea acces public nelimitat;
- In cadrul spatiilor verzi/libere publice se pot organiza locuri de joaca pentru copii si spatii de odihna;
- Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din intregul ansamblu.

## Utilizare functionala

### Utilizari admise:

- Locuinte colective si activitati complementare – functiuni sociale si de interes public la parterele cladirilor;

### Utilizari admise cu conditii:

- Functiuni tertiare (servicii cu acces public, servicii profesionale, comert de tip supermarket etc., cu produse alimentare si nealimentare, generalist sau specializat pe diverse profile, servicii conexe,), functiuni sportive (sala de sport, piscina, sala de fitness etc.), servicii de alimentatie publica (restaurant, bistro, cofetarie, cafenea, cantina etc.), reprezentante comerciale ce includ prezentarea (showroom), desfacerea "en detail" a bunurilor de folosinta indelungata si furnizarea serviciilor aferente (intretinere, revizie, service, garantii etc), cu urmatoarele conditii:
  - Sa fie amplasate la parterele cladirilor, la mezaninul sau etajul 1 al acestora;
  - Atat accesul publicului cat si accesesele de serviciu (pentru aprovizionare / evacuarea deseurilor, etc.) sa se faca direct din domeniul public si sa fie separate de accesesele locuintelor;
  - Sa nu afecteze in nici un fel spatiile exterioare din interiorul cvartalelor, ce sunt destinate exclusiv rezidentilor – sa nu existe accese inspre aceste spatii;
  - Instalatiile exterioare (de climatizare, de incalzire, pompe de caldura, etc.) cu conditia ca in functionare acestea sa produca un nivel de zgomot care sa fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.
- Pentru evenimente temporare destinate comunității se acceptă publicitatea temporară.
- Sala de sport, cu conditia ca desfasurarea activitatilor acesteia sa nu creeze disconfort fonic pentru locatari.
- Orice fel de functiuni care pot crea disconfort fonic pentru locatari.

### Utilizari interzise:

- Activitati de tip tertiar ale locatarilor, desfasurate in interiorul locuintelor, altele decat cele de locuire;
- Activitati / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natura, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- Depozitare en gros.

- Depozitare de materiale refolosibile.
- Comert en gros.

## Conditii de amplasare, echipare si configurare

### Caracteristicile parcelei:

- Sa aiba front la Strada Jiul.
- Ansamblul se poate realiza in etape, astfel sunt permise operatiuni cadastrale si notariale de dezmembrare/comasare a terenurilor, in conditiile respectarii prevederilor legale aplicabile;
- Sunt permise operatiuni cadastrale si notariale de dezmembrare/comasare a terenurilor, necesare in vederea delimitarii functiunilor pe parcela conform planselor anexa, ori a realizarii lucrarilor de bransamente utilitati, circulatii si orice alte operatiuni cadastrale si notariale vor fi considerate necesare in vederea asigurarii functiunii detaliate anterior.
- În urma împărțirii loturilor, spațiile verzi, coeficientii POT și CUT se vor aplica la parcelarul existent – corespunzator UTR (unitatii teritoriale de referinta) propuse în conformitate cu planșa anexa nr. U 03 *REGLEMENTARI URBANISTICE* și nu pe loturile viitoare.

### Amplasare fata de aliniament:

- In conformitate cu planșa anexa nr. U 03 - *REGLEMENTARI URBANISTICE*.

### Amplasare fata de limite:

- Amplasarea fata de limitele parcelei se va realiza conform plansei anexa nr. U 03 - *REGLEMENTARI URBANISTICE*.
- Este permisa amplasarea cladirilor de locuinte pe limita de parcela, cu exceptia cazurilor in care exista aliniamente care trebuie respectate (conform plansei anexa nr. U 03 - *REGLEMENTARI URBANISTICE*), anume: aliniamentul la fatada catre Str. A. Seiller a constructiei existente (fostul pavilion administrativ al Fabricii).

### Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela:

- Amplasarea cladirilor se va face in concordanta cu OMS nr. 119 / 2014, art. 3;
- Toate constructiile vor fi amplasate cu respectarea normelor legale referitoare la distante aflate in vigoare la data realizarii lor, impuse de anumite activitati, chiar daca respectivele acte normative nu sunt mentionate in regulament.

### Circulatii si accese:

- Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora;
- Pentru amenajarile curtilor cu rol pietonal si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea de stratificari permeabile;
- Se va asigura obligatoriu in conditii de siguranta accesibilitatea pentru toate categoriile de varsta, persoane cu dizabilitati si minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea. (iluminat public diferentiat, sistem ghidaj persoane cu deficiente de vedere, borduri joase, denivelari cu marcaj vizibil si tactil, semnalizare acustica, etc).



### Stationarea autovehiculelor

- Stationarea autovehiculelor se poate organiza in pachete de parcaje subterane, pe unul sau mai multe niveluri;
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normativelor in vigoare.

### Inaltimea maxima admisa:

- La cornisa inaltimea maxima nu va depasi 26 m;
  - Inaltimea totala (maxima) nu va depasi 30 m. Face exceptie nivelul tehnic (case de scări, lifturi etc) și elemente ale sistemelor de instalatii, care pot depăși înălțimea maximă de 30 m.
- Regimul de inaltime maxim nu va depasi 2S+P+Mez+7E+Er/M, conform plansei anexa nr. U 03 - *REGLEMENTARI URBANISTICE*.

### Aspectul exterior al cladirilor:

- Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului - locuire. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art.32);
- Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa (HG 525/1996, Art.32);
- Volumetria va fi echilibrata, specifica programului arhitectural;
- Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

### Conditii de echipare edilitara si evacuarea deseurilor:

- Toate cladirile se vor racorda, pentru asigurarea utilitatilor necesare, la retelele edilitare publice. Extinderea retelelor edilitare publice care vor deservi investitia vor fi realizate si suportate de catre beneficiar;
- Instalatiile trebuie sa permita racordul subteran la retelele stradale. Instalatiile de alimentare si punctele de racord vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiei sau a zonei inconjuratoare;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine;
- Infrastructura de bransament si contorizare va fi integrata in imprejurimi sau in cladiri dedicate, situate in interiorul incintelor;
- Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spatiul public;
- Fiecare unitate va dispune de un spatiu interior parcelei destinat colectarii deseurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate;
- Alternativ, se pot organiza puncte de colectare a deseurilor comune pentru mai multe cladiri, care se vor organiza/reorganiza in edicule independente, astfel incat distanta de la acestea pana la cea mai indepartata cladire deservita va fi de maximum 75.0 m. Distanta pana la cea mai apropiata fereastră va fi de minimum 15.0 m.

### Spatii libere si spatii plantate:

- Pe ansamblul intregului UTR, spatiile verzi organizate pe solul natural si pe terase inierbate vor ocupa minimum 20% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta). Suprafetele avand o acoperire de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere;
- In interiorul cvartalelor/intre cladirile de locuit, spatiul neconstruit va fi utilizat pentru amenajarea de spatii verzi, locuri de joaca pentru copii, spatii pentru sport, odihna etc. Eventuale parcaje vor fi dispuse (subteran, semi ingropat) astfel incat acoperisul acestora sa fie integrat la nivelul solului pe minimum doua laturi si sa fie destinat folosintelor anterior mentionate;
- Plantatile de protectie vegetala sunt cuprinse la categoria spatiilor cu acces liber publicului, si nu pot fi ingradite.

### **Imprejmuiri:**

- Nu vor avea imprejmuiri spatiile verzi, de tipul scuarurilor sau gradinilor, si spatiile de tip pietre, avand acces public nelimitat;
- In varianta in care se opteaza pentru imprejmuiri pentru spatiile verzi private aferente locuintelor aflate la parter se vor aplica conditiile de mai jos:
  - Imprejmuirile orientate spre spatiul public se vor realiza din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,2m. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii;
  - Tratamentele arhitecturale al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.



## **UTR 1 – M3: ZONA MIXTA – SERVICII, COMERT SI BIROURI, LOCUIRE COLECTIVA**

### **Caracterul zonei**

Zona cu functiuni mixte: locuire, cu posibilitatea de prevedere a spatiilor libere la parter pentru functiuni compatibile cu functiunea de locuit (servicii, birouri, activitati comerciale – comert en detail si servicii) – in structuri urbane existente, zone construite protejate. Regim de inaltime corespondent cladirii existente, D+P+1E+M.

Zona dispune de o constructie protejata, monument istorie de categorie B, clasat cu codul LMI TM-II-m-B-06168, dispusa in regim izolat in partea de sud-vest a parcelei, identificata prin CF ca fiind corpul C13 „Pavilion administrativ”.

### **Servituti de utilitate publica:**

Conform prevederilor din planșa anexa nr. U 03 - *REGLEMENTARI URBANISTICE* – Unitati teritoriale de referinta. Acestea se vor aplica pentru trama stradala pana la nivel de colectoare.

### **Reglementari pentru spatiul public:**

- Orice reglementare a spatiului public si utilizarii acestuia se va face in baza unui proiect complex, integrat si raportat la tesutul urban adiacent, precum si la sistemul major de spatii verzi si coridoare ecologice;
- Obligatoriu orice proiect de restructurare a spatiului public va integra sistemul de piste velo, pietonale si trasee verzi existent sau propus la nivel de oras sau zona metropolitana. Deplasarea pietonala si velo va fi tratata cu prioritate in orice situatie in reglementarea circulatiei autovehiculelor si a parcarii, organizarea mobilierului urban si a vegetatiei;
- Spatiile verzi, de tipul scuarurilor sau gradinilor, si spatiile de tip pietre vor avea acces public nelimitat;
- In cadrul spatiilor verzi/libere publice se pot organiza locuri de joaca pentru copii si spatii de odihna;
- Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din intregul ansamblu;
- Utilitatile se vor introduce in totalitate in subteran.

### **Utilizare functionala**

#### **Utilizari admise:**

- Locuinte colective si activitati complementare – functiuni sociale si de interes public la parterele cladirilor;

- Spatii de birouri;
- Functiuni tertiare: servicii cu acces public, servicii profesionale, comert de tip supermarket etc., cu produse alimentare si nealimentare, generalist sau specializat pe diverse profile, servicii conexe etc.;
- Servicii de alimentatie publica (restaurant, bistro, cofetarie, cafenea, cantina etc.);
- Reprezentante comerciale ce includ prezentarea (showroom), desfacerea "en detail" a bunurilor de folosinta indelungata si furnizarea serviciilor aferente (intretinere, revizie, service, garantii etc);
- Pentru evenimente temporare destinate comunității se acceptă publicitatea temporară.

### Utilizari interzise:

- Activitati de tip tertiar ale locatarilor, desfasurate in interiorul locuintelor, altele decat cele de locuire;
  - Activitati / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natura, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
  - Depozitare en gros.
  - Depozitare de materiale re folosibile.
  - Comert en gros.
  - Comert si alimentatie publica practicate prin vitrine / ferestre.
  - Garaje individuale in cladiri provizorii sau permanente independente.
  - Constructii provizorii de orice natura.
  - Publicitate comerciala realizata prin amplasarea de materiale publicitare de orice natura pe imobile - fatade, calcane, acoperisuri, terase - sau pe imprejmuiri.
  - Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele admise la punctele anterioare. Aceasta reglementare are caracter definitiv si nu poate fi modificata prin PUZ.
  - Orice fel de activitati si functiuni care ar periclita constructia protejata.
- Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

### Conditii de amplasare, echipare si configurare

#### Amplasare fata de aliniament:

- In conformitate cu planșa anexa nr. U 03 - *REGLEMENTARI URBANISTICE*.

#### Amplasare fata de limite:

- Amplasarea fata de limitele parcelei se va realiza conform planșei anexa nr. U 03 - *REGLEMENTARI URBANISTICE*.

#### Circulatii si accese:

- Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora;
- Pentru amenajarile curtilor cu rol pietonal si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea de stratificari permeabile;

- Se va asigura obligatoriu in conditii de siguranta accesibilitatea pentru toate categoriile de varsta, persoane cu dizabilitati si minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea. (iluminat public diferentiat, sistem ghidaj persoane cu deficiente de vedere, borduri joase, denivelari cu marcaj vizibil si tactil, semnalizare acustica, etc).

### Stationarea autovehicolelor

- Autovehiculele pot stationa in pachetele de parcaje prevazute pe Str. Anton Seiller, precum si in cele din parcarile amenajate in parcarile subterane aflate in incinta UTR-ului;
- Se admite realizarea unor spatii de parcare temporare, la sol, in incinta amplasamentului, pe durata implementarii tuturor etapelor de constructie din cadrul UTR-ului;
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normativelor in vigoare.

### Inaltimea maxima admisa:

- La cornisa inaltimea maxima nu va depasi 12 m;
- Inaltimea totala (maxima), la coama, nu va depasi 14.0 m, iar inaltimea totala (maxima) nu va depasi 26.0 m.
- Regimul de inaltime maxim nu va depasi D+P+1E+M, conform plansei anexa nr. U 03 - *REGLEMENTARI URBANISTICE*.

### Aspectul exterior al cladirilor:

- Imobilul existent pe teren, cu regim de inaltime D+P+1E+M, face obiectul acestei zonificari. Se vor realiza o serie de interventii de reabilitare ale degradarilor sale, atat interioare cat si exterioare, pentru a-i pastra calitatile arhitecturale.
- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32);
- Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa. (HG 525/1996, Art. 32);
- Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosintei propuse si in concordanta stilistica cu caracterul arhitectural al zonei in care se amplaseaza. Volumul si pozitia acestora nu va stanjeni traficul auto sau pietonal.

### Conditii de echipare edilitara si evacuarea deseurilor:

- Toate cladirile se vor racorda, pentru asigurarea utilitatilor necesare, la retelele edilitare publice. Extinderea retelelor edilitare publice care vor deservi investitia vor fi realizate si suportate de catre beneficiar;
- Instalatiile trebuie sa permita racordul subteran la retelele stradale. Instalatiile de alimentare si punctele de racord vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiei sau a zonei inconjuratoare;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine;
- Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spatiul public.

### Spatii libere si spatii plantate:

- Pe ansamblul intregului UTR, spatiile verzi organizate pe solul natural si pe terase inierbate vor ocupa minimum 20% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta). Suprafetele avand o acoperire de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere;
- In interiorul cvartalelor/intre cladirile de locuit, spatiul neconstruit va fi utilizat pentru amenajarea de spatii verzi, locuri de joaca pentru copii, spatii pentru sport, odihna etc. Eventuale parcaje vor fi dispuse (subteran, semi ingropat) astfel incat acoperisul acestora sa fie integrat la nivelul solului pe minimum doua laturi si sa fie destinat folosintelor anterior mentionate;
- Plantatile de protectie vegetala sunt cuprinse la categoria spatiilor cu acces liber publicului, si nu pot fi ingradite.

### **Imprejmuiri:**

- Nu vor avea imprejmuiri spatiile verzi, de tipul scuarurilor sau gradinilor, si spatiile de tip pietre, avand acces public nelimitat.

## **UTR 1 – ZONA VERDE AMENAJATA, NEINGRADITA CU ACCES PUBLIC NELIMITAT, CU POSIBILITATEA AMENAJARII DE ALEI PIETONALE SI VELO, TERASE, AMPLASAREA DE CONSTRUCTII PROVIZORII**

### **Caracterul zonei**

Spatii verzi, scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat.

### **Servituti de utilitate publica:**

Conform prevederilor din plansa anexa nr. U 03 - *REGLEMENTARI URBANISTICE* – Unitati teritoriale de referinta. Acestea se vor aplica pentru trama stradala pana la nivel de colectoare.

### **Reglementari pentru spatiul public:**

- Orice reglementare a spatiului public si utilizarii acestuia se va face in baza unui proiect complex, integrat si raportat la tesutul urban adiacent, precum si la sistemul major de spatii verzi si coridoare ecologice;
- Obligatoriu orice proiect de restructurare a spatiului public va integra sistemul de piste velo, pietonale si trasee verzi existent sau propus la nivel de oras sau zona metropolitana. Deplasarea pietonala si velo va fi tratata cu prioritate in orice situatie in reglementarea circulatiei autovehiculelor si a parcarii, organizarea mobilierului urban si a vegetatiei;
- Zona va beneficia de acces public nelimitat.
- Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din intregul ansamblu;
- Utilitatile se vor introduce in totalitate in subteran.

### **Utilizare functionala**

#### **Utilizari admise:**

- Spatii verzi, scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat;
- Plantatii inalte, medii si joase;
- Sistem de alee si paltforme cu invelis permeabil pentru circulatii pietonale si velo;
- Mobilier urban, amenajari pentru joaca, odihna, sport si alte activitati in aer liber compatibile;
- Edicule, componente ale amenajarii peisagere;
- Sunt admise constructii temporare pentru expozitii si activitati culturale.
- Sunt admise constructii de edilitare de tip post de transformare.

#### **Utilizari admise cu conditii:**

- Acces auto pentru intretinere, interventii, transport de materiale pe sistemul de alei si platforme pietonale si velo, cu conditia ca acesta sa aiba caracter ocazional si limitat;
- Conversii functionale, cu conditia ca noile folosinte sa faca parte de asemenea din categoria activitatilor admise si sa fie compatibile cu spatiile, amenajarile si cladirile existente;
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia sa deserveasca exclusiv spatiul respectiv, sa fie amplasate in subteran sau astfel incat sa aiba un impact vizual minim, sa nu produca poluare fonica sau de alta natura.

#### Utilizari interzise:

- Orice utilizari, altele decat cele admise la punctele anterioare;

#### Conditii de amplasare, echipare si configurare

##### Amplasare fata de aliniament:

- In conformitate cu planșa anexa nr. U 03 - *REGLEMENTARI URBANISTICE*.

##### Amplasare fata de limite:

- Amplasarea fata de limitele parcelei se va realiza conform planșei anexa nr. U 03 - *REGLEMENTARI URBANISTICE*.

##### Circulatii si accese:

- Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora;
- Pentru amenajarile curtilor cu rol pietonal si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea de stratificari permeabile. Este admisibila folosirea de imbracaminti asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastiera, asemanatoare ca imagine aleilor din agregate compactate;
- Se va asigura obligatoriu in conditii de siguranta accesibilitatea pentru toate categoriile de varsta, persoane cu dizabilitati si minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea. (iluminat public diferentiat, sistem ghidaj persoane cu deficiente de vedere, borduri joase, denivelari cu marcaj vizibil si tactil, semnalizare acustica, etc).

##### Stationarea autovehiculelor

- Autovehiculele pot stationa in pachetele de parcaje prevazute pe Str. Anton Seiller;
- Stationarea autovehiculelor pe zonele verzi este interzisa. Acestea se vor amplasa in proximitatea zonelor de acces ca parte a sistemului de parcaje publice;
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normativelor in vigoare.

##### Inaltimea maxima admisa:

- Pentru cladiri noi, inaltimea maxima la cornisa nu va depasi 5m si respectiv regim de inaltime parter.

##### Aspectul exterior al cladirilor

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32);

- Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa. (HG 525/1996, Art. 32);
- Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosintei propuse si in concordanta stilistica cu caracterul arhitectural al zonei in care se amplaseaza. Volumul si pozitia acestora nu va stanjeni traficul auto sau pietonal.

#### Conditii de echipare edilitara si evacuarea deseurilor:

- Toate cladirile se vor racorda, pentru asigurarea utilitatilor necesare, la retelele edilitare publice;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau spre parcelele vecine;
- Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spatiul public;
- Infrastructura de bransament si contorizare va fi integrata in imprejmuiri sau in cladiri dedicate, situate in interiorul incintelor.

#### Spatii libere si spatii plantate:

- Pe ansamblul intregului UTR, spatiile verzi organizate pe solul natural si pe terase inierbate vor ocupa minimum 20% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta);
- Plantatile de protectie vegetala sunt cuprinse la categoria spatiilor cu acces liber publicului, si nu pot fi ingradite.
- Interventii importante asupra spatiilor verzi si a sistemului de alei se vor realiza pe baza de studii peisagere, in contextul conservarii caracterelor specifice. Suprafata spatiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 75% din suprafata totala a zonei descrise si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta). Suprafetele avand o acoperire de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere.

#### Imprejmuiri:

- Nu vor avea imprejmuiri spatiile verzi, de tipul scuarurilor sau gradinilor, si spatiile de tip pieton, avand acces public nelimitat.

Intocmit:

Dipl. Arh. Radu D. Radoslav

Arh. Sandra Andrei