



s.c. "ARHITECT TRÎMBIȚAȘ" s.r.l.

300044 Timișoara, str. Martir Miroslav Todorov, nr.2, tel.: 0256/432212, e-mail: office@trimbitas.ro

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.)

PLAN URBANISTIC ZONAL „LOCUIȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”

Str. Gavril Musicescu, Timișoara, C.F. nr. 430493 - teren arabil în intravilan Timișoara

Beneficiar: Koch Wolfgang-Dietrich

Proiect nr. 185/2020

1. GENERALITĂȚI

1.1. Introducere, rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentație cu caracter de reglementare prin care se detaliază sub forma unor norme tehnice și juridice modul de realizare a construcțiilor și prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate. Regulamentul Local de Urbanism este parte integrantă a prezentului Plan Urbanistic Zonal (PUZ) **”Locuințe colective cu funcțiuni complementare”, Str. Gavril Musicescu, CF nr. 430493 – teren arabil în intravilan Timișoara, jud. Timiș**, și constituie un ansamblu de norme și reglementări obligatorii pentru administrația publică locală care stau la baza emiterii actelor de autoritate publică locală (certIFICATE de urbanism, respectiv autorizații de construire) pentru realizarea construcțiilor în zona studiată.

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

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

1.2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM-010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;

- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ GM – 007 – 2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 republicat;
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, modificată și completată;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 350/2001;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea Locuinței nr. 114/1996, actualizată;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.994/2018 pentru modificarea și completarea Ordinului Ministrului Sănătății nr.119/2014;

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

- P.U.G. al Municipiului Timișoara, aprobat prin HCL nr. 157/2002 (prelungit prin H.C.L. nr.619/23.11.2018);
- Etapa 2 P.U.G. al Municipiului Timișoara - Concept general de dezvoltare urbană (Masterplan) 2012;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara în lucru
- Planul Urbanistic Zonal – “*Strada Muzicescu – Timișoara*”, elaborat de S.C. ARHITECT TRIMBITAS S.R.L, aprobat cu H.C.L. Timișoara nr. 223/22.09.1998;
- Planul Urbanistic Zonal (cu caracter director) – “*Lidia – Muzicescu – Martirilor - Urseni*”, elaborat de S.C. ARHITECT TRIMBITAS S.R.L, aprobat cu H.C.L. Timișoara nr. 91/28.04.1998;
- Planul Urbanistic Zonal (cu caracter director) – “*Strada Muzicescu - Strada Gospodarilor*”, elaborat de S.C. VOLUM PROIECT S.R.L, aprobat cu H.C.L. Giroc nr. 60/18.11.1998;
- Planul Urbanistic Zonal – “*Mureș - Musicescu - Bulevardul Sudului*”, elaborat de S.C. ARHITECT TRIMBITAS S.R.L, aprobat cu H.C.L. Timișoara nr. 197/10.07.2001;
- Planul Urbanistic Zonal în lucru – “*Reconfigurare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare și servicii existentă*”, elaborat de S.C. POLIFORM S.R.L pentru S.C. CLAPA S.R.L., comuna Giroc;

1.3. Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism anexă a Planului Urbanistic Zonal ”**Locuințe colective cu funcțiuni complementare**”, **Str. Gavril Musicescu, CF nr. 430493 – teren arabil în intravilan Timișoara, jud. Timiș** se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Timișoara, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

1.4. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe terenul aflat în intravilanul Municipiului Timișoara, jud. Timiș, având o **suprafață de 12700 mp, identificat prin CF nr. 430493.**

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor ce vor fi amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z.

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa nr. 185-A04 - "Reglementări urbanistice". Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a viitoarelor construcții.

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

REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

2.1.1. Terenuri agricole din intravilan

În zona studiată există terenuri având categoria de folosință arabil în intravilan.

2.1.2. Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate

- Consiliul Județean Timiș împreună cu Consiliul Local Timișoara vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice, zonele naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

2.1.3. Resursele subsolului

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

2.1.4. Resursele de apă

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

2.1.5. Zonele construite protejate

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

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

2.2.1. Siguranța în construcții

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

2.2.2. Expunerea la riscuri naturale

- Viitoarele construcții și amenajări se pot amplasa numai pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efecte ale excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale etc.)

2.2.3. Expunerea la riscuri tehnologice

- Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

2.2.4. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

- Autorizarea executării construcțiilor care prin dimensiunile și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice, se face numai în 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. 1587/1997.

2.2.5. Asigurarea echipării edilitare

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

2.2.6. Asigurarea compatibilității funcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.
- Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei de față sunt prevăzute în cap.4 a prezentului Regulament.

2.2.7. Procentul de ocupare a terenului, Coeficientul de utilizare al terenului

- Procentul de ocupare (P.O.T.) al terenului este raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția la sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei.
- Coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) este raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei.
- Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului, care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces.
- Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00m de la nivelul terenului sistematizat și a logiilor închise ale etajelor, se include în suprafața construită.
- Coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) este raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calcul suprafețe construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție).

3. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

3.1. DOMENIUL DE APLICARE

- Parcelele pentru care s-a întocmit Regulamentul Local de Urbanism sunt situate în zona de sud a Municipiului Timișoara, în vecinătatea limitei dintre teritoriul administrativ al Municipiului și teritoriul administrativ al Comunei Giroc. Terenul are o suprafață de **12700 mp**. Funcțiunile propuse au condus la propunerea unei singure Unități Teritoriale de Referință.
- La nivelul incintei studiate s-a delimitat următoarea zonă funcțională:
Locuințe colective cu funcțiuni complementare

3.2. UTILIZĂRI PERMISE

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni:

- construirea de locuințe colective;
- este permisă conversia locuințelor în alte funcțiuni complementare ce nu deranjează zona de locuit, cu acordul vecinilor direct afectați;

- este permisă utilizarea unor spații de la parterul clădirilor de locuit pentru comerț, servicii sau activități de mică capacitate, ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, etc.), cu acordul vecinilor direct afectați; În acest sens, se vor asigura în cadrul fiecărei parcele, funcțiuni complementare cu o suprafață de minim 100mp;
- în cazul parcelelor cu front la Strada Gavril Musicescu, funcțiunile complementare pot ocupa integral parterul clădirilor;
- spații verzi amenajate în cadrul parcelei;
- construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei (supraterane sau subterane);
- amenajări și construcții aferente locuințelor (anexe);
- accesuri pietonale, carosabile, spații staționare auto, parcări la sol, parcări la subsol, rastele pentru biciclete;
- trotuare, piste pentru biciclete, locuri de joacă;
- împrejmuiri;
- platforme colectare deșeuri menajere;

3.3. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- Zonele afectate de rețele (electrice, canalizare, alimentare cu apă, gaze, telefonie, fibră optică, etc.) sunt supuse interdicției temporare de construire (dacă este cazul).
- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării accesurilor pietonale și carosabile.

3.4. UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzice amplasarea următoarelor funcțiuni:

- Activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- Activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite;
- Stații de întreținere auto;
- Ferme agro – zootehnice, abatoare;
- Anexe gospodărești pentru creșterea animalelor (suinelor, bovinelor, cabalinelor, păsărilor);
- Depozite de deșeuri.

3.5. LUCRĂRI DE UTILITATE PUBLICĂ

- Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.
- Lucrările de utilitate publică se execută pe terenuri aflate în proprietatea persoanelor fizice ori juridice, cu schimbarea funcțiunii și afectarea valorii terenurilor, necesitând instituirea unor servituți de utilitate publică.
- Delimitarea terenurilor necesare se stabilește prin documentațiile tehnice și studiile de fezabilitate, iar autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

4. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

4.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

4.1.1. Orientarea față de punctele cardinale

- Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996, Ordinului Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr.119/2014 și Ordinului Ministrului Sănătății nr.994/2018 pentru modificarea și completarea Ordinului Ministrului Sănătății nr.119/2014.
- Se recomandă ca în clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să se asigure iluminarea naturală a spațiilor pentru birouri cât și a celor pentru public.

4.1.2. Amplasarea față de aliniament

- Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 republicat, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.
- Amplasarea construcțiilor se va face conform planșei nr. 185-A04 - "Reglementări Urbanistice";
- Pentru construcțiile supraterane se va respecta distanța de minim 5,00m față de aliniament;
- Construcțiile pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau supraterane (foraje, bazine de retenție, rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat public, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră), totemurile, cabina-poartă etc. pot fi amplasate și în afara limitei de implantare a clădirilor, cu condiția respectării prevederilor Codului civil și a legislației în vigoare.

4.1.3. Amplasarea față de drumurile publice:

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

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

- Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 republicat, retragerile impuse față de limitele laterale și posterioare ale terenului au un caracter minimal pentru realizarea cerințelor de asigurare a confortului urban, privind respectarea condițiilor de vizibilitate, în acord cu realizarea intimității pentru locuire a construcțiilor învecinate.
- Amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale ale proprietății se va face ținând cont de prevederile Codului Civil, corelat cu respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu și cu respectarea prevederilor planșei 185-A04 - "Reglementări urbanistice" referitor la asigurarea retragerii de (H/2) măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul maxim;

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul);
- Amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale ale parcelei se va face conform planșei 185-A04 - "Reglementări urbanistice";
- Nu se admit calcane spre vecini.
- Retragera minimă obligatorie a clădirilor față de limitele laterale ale parcelei este mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul maxim (H/2). Retragera minimă este 6,00m.

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

- Amplasarea în interiorul parcelei față de limita posterioară ale parcelei se va face conform planșei 185-A04 - "Reglementări urbanistice";
- Retragera minimă obligatorie a construcțiilor supraterane față de limita posterioară a parcelei este de 10,00m.

4.1.6. Amplasarea în interiorul parcelei – Amplasarea a 2 clădiri în cadrul parcelei

- În situația în care se propune amplasarea a 2 clădiri pe parcelă, distanța dintre ele va fi asigurată în baza unui Studiu de însorire. Se vor respecta prevederile OMS nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației și prevederile OMS nr.994/2018 pentru modificarea și completarea OMS nr.119/2014;

4.1.7. Amplasarea în interiorul parcelei – Amplasarea subsolului

- AMPLASAREA SUBSOLULUI FAȚĂ DE ALINIAMENT (strada Gavril Musicescu) – subsolul se poate amplasa pe aliniament sau la 5m de la aliniament (în mod corelat)
- AMPLASAREA SUBSOLULUI FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE – subsolul se poate amplasa pe limita de proprietate comună a două parcele (situație în care vor fi obligatorii acordurile reciproce ale vecinilor) sau cu retragere la minim 2,00m față de limitele de proprietate laterale, conform planșei 185-A04 - "Reglementări urbanistice";
- AMPLASAREA SUBSOLULUI FAȚĂ DE LIMITELE POSTERIOARE ALE PARCELELOR - Limita de amplasare a subsolului se va retrage la minim 2,00m față de limitele de proprietate posterioare ale parcelelor 3, 4, 5, și minim 7,00m față de limitele de proprietate posterioare ale parcelelor 1, 2, 6, 7, conform planșei 185-A04 - "Reglementări urbanistice";
- În cazul DEMISOLURILOR, se vor respecta limitele de implantare a construcțiilor supraterane descrise la capitolele 4.1.1, 4.1.2, 4.1.3, 4.1.4., 4.1.5.

4.1.8. Amplasarea în interiorul parcelei – Amplasarea balcoanelor

- Este posibilă amplasarea balcoanelor până la maxim 1,50m în afara limitei de implantare, cu condiția ca în planul vertical al fațadei, suprafața lor să nu depășească 30% din suprafața fațadei, conform planșei 185-A04 - "Reglementări urbanistice", și cu condiția respectării reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996, Ordinului Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr.119/2014 și Ordinului Ministrului Sănătății nr.994/2018 pentru modificarea și completarea Ordinului Ministrului Sănătății nr.119/2014.

4.1.9. Lucrări de utilitate publică

- Clădirile se vor amplasa pe terenuri care nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrări de utilitate publică (căi de comunicație, sisteme de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaz, telecomunicații, etc.)

4.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

4.2.1. Accesuri carosabile

- Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public (direct sau prin servitute de trecere), având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor.
- Numărul și configurația accesurilor carosabile pentru toate categoriile de construcții se stabilește în funcție de destinația funcțională a construcției, de capacitatea acesteia și de numărul de utilizatori, cu condiția asigurării acceselor pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor.
- Poziția accesurilor carosabile nu este fixă, ea va fi stabilită la momentul autorizării construcțiilor.
- Accesurile carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență.
- Este permis ca două parcele alăturate să folosească accesurile auto la parcele și posibilele accesuri auto la parcările subterane în comun, acolo unde este cazul, în baza unei servituți de trecere.

4.2.2. Accesuri pietonale și cu bicicleta

- Este obligatorie asigurarea accesurilor pietonale la clădiri.
- În sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, care pot fi: trotuare, alei pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică.
- Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- Este permis ca două parcele alăturate să folosească accesurile pietonale în comun, acolo unde este cazul, în baza unei servituți de trecere.
- În cazul parcelelor a căror limită posterioară este comună cu limita HCN 946/1/5, se va asigura acces public nelimitat pe o fâșie de minim 5,00m de-a lungul canalului, suprafață în cadrul căreia se pot amenaja spații verzi de protecție, pistă pentru biciclete, trotuare, cu acces public nelimitat conf. planșei 185-A04 - "Reglementări urbanistice".

4.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

4.3.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare centralizate existente ale localității și anume: alimentare cu apă, canalizare menajeră și alimentare cu energie electrică.
- Pentru echiparea construcțiilor propuse prin prezentul proiect P.U.Z., se vor realiza branșamente la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă sau branșamente la extinderile de rețele tehnico-edilitare propuse.

- Lucrările de racordare și de branșare la rețelele tehnico-edilitare publice aflate pe terenuri domeniu public, se suportă în întregime de către investitori, conform Planului de Acțiune asumat.

4.3.2. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Alimentarea cu apă, canalizarea menajeră și pluvială

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

Alimentarea cu energie electrică

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

Telecomunicații

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

Rețele termice, alimentare cu gaze

- Centralele și punctele termice vor fi înglobate în construcție, fiind concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.
- Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se va realiza subteran.
- Firidele de branșare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejurimilor.
- Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor în vigoare la data realizării lor, referitoare la distanțele impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc.

4.3.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- Edificarea este permisă cu respectarea dreptului de proprietate asupra rețelelor edilitare, publică sau privată, după caz.

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

4.4.1. Parcelarea

- Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate în vederea realizării de noi construcții.

- Adâncimea parcelei rezultate va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- Parcelările pot fi aprobate doar în baza unui proiect P.U.Z. aprobat conform legislației în vigoare. Parcelările vor respecta descrierile Art.30 din Hotărârea nr.525/1996, art.30 din R.G.U. și Cap. II 9 din R.L.U.
- Dezmembrarea terenului studiat se va face în baza prevederilor prezentului proiect faza P.U.Z., în urma aprobării acestuia prin H.C.L.
- Nu sunt permise dezmembrări ulterioare;
- Sunt permise alipirile a câte două parcele învecinate cu front la Strada Gavril Musicescu (parcelele 2 și 3, 3 și 4, 4 și 5), și folosirea în comun a accesurilor carosabile și pietonale;
- Pentru a fi construit, un teren trebuie să fie accesibil dintr-un drum public (direct sau prin servitute de trecere), având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

4.4.2. Înălțimea construcțiilor

- La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- Se vor respecta:
 - **regim de înălțime max. (S/D)+P+3E**
 - **H_{cornisa max.} = 12,00m**
 - **H_{max.} = 15,00m**

4.4.3. Aspectul exterior al construcțiilor

a) Dispoziții generale

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă;
- Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare;
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea;
- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie 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;

b) Fațade

- Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastișe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice;
- Este interzisă executarea de locuințe din materiale nedurabile;
- Culoarele dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-crem natur, ocru, culori armonizate în general – culori calde, urmărindu-se aplicarea principiului **unității cromatice**.

c) Acoperișuri

- La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei;
- Construcțiile de locuințe vor avea învelitori tip șarpantă sau învelitori tip terasă;

- Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor (dacă este cazul) se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor de mansardă;

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

- În cazul prezentului regulament:

Zonă locuințe colective și funcțiuni complementare

- P.O.T. max.= 35%
- C.U.T. max.= 1,75

4.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE ȘI ÎMPREJMUIRI

4.5.1. Parcaje

- Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată și a normativelor în vigoare. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.
- Eliberarea Autorizației de Construire pentru construcții ce necesită spații de parcare, este condiționată de posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- Toate parcările amplasate pe domeniul public destinate pentru vizitatori, se vor realiza și gestiona prin grija Consiliului Local.
- La proiectarea locurilor de parcare se vor respecta prevederile OMS nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației și prevederile OMS nr.994/2018 pentru modificarea și completarea OMS nr.119/2014;
- Se va evita amplasarea tuturor locurilor de parcare la sol.
- Este permisă folosirea în comun a accesurilor între parcelele vecine, prin acordarea de servituți de trecere reciproce;
- În cazul în care clădirile adăpostesc și spații cu alte funcțiuni, necesarul de locuri de parcare se va calcula după normele specifice.
- Rampa de acces la locurile de parcare din demisol/subsol va începe după limita proprietății.

4.5.2. Spații verzi și plantate

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate în cadrul parcelelor de locuințe colective și funcțiuni complementare, în procent de 20% din suprafața parcelei conform H.C.L. nr. 62/2012.
- În cadrul parcelelor de locuințe colective și funcțiuni complementare este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore pentru fiecare 150 mp spațiu verde pe lot.
- Sunt indicate amenajări peisagere de spații verzi și plantate la cota terenului sistematizat, deasupra parcărilor subterane (dacă e cazul), cu condiția asigurării unui strat vegetal adecvat.
- Aceste spații verzi vor fi incluse în procentul de 20% spații verzi conform H.C.L. nr. 62/2012.

4.5.3. Împrejmuiri

- Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 împrejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate (dacă e cazul).
- Nu se vor amplasa împrejmuiri care să împiedice cuplarea circulațiilor auto și pietonale între parcelele vecine.

- Eventualele împrejmuiri vor fi transparente, din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 1,80m (de la nivelul trotuarului/solului), și vor putea fi dublate de un gard viu. Împrejmuirile pot avea un soclu plin de max. 0,60m (dacă e cazul).
- Împrejmuirile spre stradă se vor poziționa pe linia de aliniere a străzii (dacă e cazul)
- Împrejmuirile spre canalul HCH 946/1/5 se vor retrage cu minim 5,00m față de limita de proprietate comună cu cea a canalului, astfel încât să se asigure circulație publică nelimitată pe pista de biciclete. Nu se vor realiza împrejmuiri opace.

4.5.4. Gestionarea deșeurilor

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

4.6. INDICATORI URBANISTICI

Zonă locuințe colective și funcțiuni complementare

- regim de înălțime max. (S/D)+P+3E
- P.O.T. max.= 35%
- C.U.T. max.= 1,75
- H_{cornisa max.}= 12,00m
- H_{max.}= 15,00m

4.7. BILANȚ TERITORIAL

	EXISTENT		PROPUS		
Zonă locuințe unifamiliale / colective și funcțiuni complementare - conf. P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 223/1998	12 700 mp	100,00 %	-	-	
Căi de comunicație rutieră și amenajări aferente – teren pentru drum – domeniu public	-	-	1 960 mp		15,43 %
Pista de biciclete / circulații pietonale, cu acces public nelimitat, (în cadrul zonei de locuințe colective cu funcțiuni complementare)	-	-	396 mp	3,12 %	34,97 %
Circulații pietonale și auto, locuri de parcare și alte amenajări, cu acces privat, (în cadrul zonei de locuințe colective cu funcțiuni complementare)	-	-	4 045 mp	31,85 %	
Spații verzi de protecție de-a lungul canalului, cu acces public nelimitat (în cadrul zonei de locuințe colective cu funcțiuni complementare)	-	-	632 mp	4,98 %	20,00 %
Spații verzi amenajate, cu acces privat, (în cadrul zonei de locuințe colective cu funcțiuni complementare)	-	-	1 908 mp	15,02 %	
Locuințe colective cu funcțiuni complementare POT_{max} 35%	-	-	3 759 mp		29,60 %
TOTAL	12 700 mp	100,00 %	12 700 mp		100,00 %

5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

În perimetrul terenului studiat există o singură Unitate Teritorială de Referință.

Șef de proiect,
arhitect GEORGETA TRÎMBIȚAȘ

Întocmit,
arhitect Alina Narița