

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereent proiectului

„PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA SERVICII”

AMPLASAMENT: TIMISOARA, Calea Sever Bocu, nr. 84, CF 442814, nr. Top. 442814

## I. DISPOZITII GENERALE

### 1. Rolul R.L.U.

Articolul 1 – ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1) Regulamentul local de urbanism este sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza elaborarii planurilor urbanistice zonale si de detaliu precum si a regulamentelor aferente care se vor elabora ulterior în zona studiata.

2) Regulamentul local de urbanism stabileste, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si amenajarilor aferente acestora.

3) Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent cuprinde norme obligatori pentru autorizarea executarii constructiilor. Regulamentul local de urbanism se aplica, în cazul de fata, la terenul cu o suprafata totala de 1839 mp, situat pe teritoriul municipiului Timișoara, în partea de NORD-estica a teritoriului intravilan, pe str. Calea Sever Bocu, nr. 84.

### 2. Baza legala

Regulamentul local de urbanism s-a elaborat concomitent cu P.U.Z. pentru zona studiata.

Regulamentul local de urbanism explica si detaliaza continutul P.U.Z., sub forma de prescriptii si recomandari, in vederea urmaririi si aplicarii lor.

La baza elaborarii Regulamentului aferent planului urbanistic zonal stau:

- H.G.R. nr. 525/1996 si ghidul de aplicare R.G.U. aprobat prin ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanism (republicata);
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor repbl
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicata);
- Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru utilitate publica;
- Legea nr. 107/1996 legea apelor (republicata);
- Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului;
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor;
- Hotararea C.J. Timis nr. 115/2008 privind aprobarea reglementarilor si indicilor urbanistici din Judetul Timis;
- precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.
- PUG TIMISOARA, in vigoare
- PUG TIMISOARA ETAPA 3 – in lucru
- Reglementarile cuprinse in PUG si prescriptiile regulamentului de urbanism aferente PUG pentru zona ce face obiectul PUZ.

1. Regulamentul local de urbanism aferent PLAN URBANISTIC ZONAL cuprinde prescriptii si reglementari ce se refera la modul de construire si amenajare a terenului cuprins in perimetrul intravilan propus al PUZ.

2. Activitatea de construire in cadrul PUZ propus se va desfasura:

- pe terenuri libere neconstruite.

3. Autorizarea constructiilor se va face de catre Primaria Municipiului Timisoara, conform legii 50/1991 si a legii 453/2001.

4. Autorizarea constructiilor pe terenuri ce necesita intocmirea de documentatii P.U.Z. nu se va efectua decat in urma intocmirii si aprobarii acestor documentatii si a extinderilor retelelor tehnico-edilitare existente.

5. În cazul în care Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism aferent nu conțin elemente suficiente care să permită realizarea obiectivului solicitat, certificatul de urbanism și autorizația de construire se pot elibera pe baza prevederilor P.U.Z.

6. La eliberarea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire se va ține seama de următoarele recomandări de ordin general:

- Încadrarea profilului funcțional al construcției supuse autorizării în cadrul funcțiunii prevăzute pentru zona respectivă;
- verificarea dreptului de utilizare asupra terenului (proprietate, concesiune, etc.);
- protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de utilitate publică;
- încadrarea construcției supuse autorizării în zona ce permite construirea;
- asigurarea condițiilor de echipare tehnico-edilitară, a acceselor carosabile, etc.

7. Autorizarea realizării construcțiilor se va face cu respectarea destinației zonelor cuprinse în limitele intravilanului propus prin P.U.Z., în următoarele condiții:

- se va interzice realizarea construcțiilor sau amenajărilor având funcțiuni incompatibile cu zonificarea propusă prin P.U.Z..

8. Amplasarea construcțiilor față de arterele de circulație se va face conform profilelor transversale stabilite prin P.U.Z.

9. Amenajarea și întreținerea spațiului public și a mobilierului urban (bancă, corpuri de iluminat stradal, împrejmuiri, reclame, etc.) se va realiza numai pe baza de documentații de specialitate.

### **3. Domeniul de aplicare**

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor 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 de Reglementări urbanistice - U04.

## **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

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

#### **Reguli de utilizare a terenurilor**

#### **Articolul 1 - Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate**

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (al vegetației mature și sanatoase) și al echilibrului ecologic.

#### **Articolul 2 - Zone construite protejate**

Nu este cazul.

### **5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC**

#### **Articolul 3 - Expunerea la riscuri naturale**

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

#### **Articolul 4 - 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.

#### **Articolul 5 - Asigurarea echipării edilitare**

Autorizarea executării construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat.

#### **Articolul 6 - Asigurarea compatibilității funcțiilor**

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

#### **Articolul 7 - Procentul de ocupare al terenului**

În cazul prezentului regulament, se stabilesc: P.O.T. maxim = 40% și C.U.T. maxim = 2,5.

## **Articolul 8 - Lucrari de utilitate publica**

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate în prezentul Plan Urbanistic Zonal pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa. Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiilor de urbanism aprobate conform legii.

### **6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII**

#### **Articolul 9 - Orientarea fata de punctele cardinale**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale. Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igiena a recomandarilor privind modul de viata al populatiei: Ordinul nr. 119/2014 actualizat. Se recomanda orientarea spatiilor astfel încât sa se asigure însorirea birourilor, a spatiilor administrative, etc

#### **Articolul 10 - Amplasarea fata de drumuri publice**

Cladirea se va amplasa aliniata la caile de circulatie existente, respectand aliniamentele existente în zona studiata.

#### **Articolul 11 - Amplasarea fata de cai ferate din administratia S.N.C.F.R.**

Terenul nu se afla în zona de protectie sau în zona de siguranta a C.F.R., prin urmare amplasarea constructiilor pe teren nu este conditionata de aceasta.

#### **Articolul 12 - Amplasarea fata de aliniament**

Amplasarea se va face în limita zonei construibile conform plansei U04 -Reglementari urbanistice.

Constructiile trebuie sa fie amplasate:

- cu o retragere de 6,00 m fata de strada Silistra si Calea Sever Bocu

#### **Articolul 13 - Amplasarea în interiorul parcelei**

Cladirile se vor amplasa în limita zonelor de implantare prevazute în plansa U04 - Reglementari urbanistice.

Retragerea fata de limita posterioara a fost stabilita la minim 12.5 m pentru regimul de inaltime de maxim P+2E. Pentru etajele retrase ce depasesc 14 m, peste P+3E se va respecta retragerea de H/2, iar pentru regimul maxim de inaltime se va respecta retragerea de min. 17,5 m.

Fata de limita laterala nord-estica retragerea va fi de minim 7 m pana la P+2E, iar pentru etajele retrase ce depasesc 14 m,

peste P+3E se va respecta h/2 pana la retragerea de 12m conform plansei U04 Reglementari Urbanistice.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).

### **7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

#### **Articolul 14 - Accese carosabile**

Accesul pe teren se va realiza din strada publica existenta, Silistra si este prevazut al doilea acces secundar, cel pentru aprovizionare din Calea Sever Bocu.

#### **Articolul 15 - Accese pietonale**

Accesele pietonale pe teren se vor realiza din strazile publice existente Calea Sever Bocu si Silistra. Se vor realiza accese pietonale private sau accesibile publicului precum si accese de serviciu. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spatiile publice a persoanelor cu dizabilitati sau cu dificultati de deplasare.

### **1. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA**

#### **Articolul 16 - Racordarea la retelele publice de echipare edilitara**

Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice. Se va asigura în mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile plantate cu gazon. Se interzice dispunerea pe fatade a antenelor TV-satelit si a antenelor pentru telefonie mobila si dispunerea vizibila a cablurilor TV.

#### **Articolul 17 - Realizarea de retele edilitare**

Proprietarul va fi obligat, sa execute toate lucrarile edilitare de echipare necesare, de apa, canalizare electricitate, gaz, telefon, etc, lucrari ce se vor racorda la retelele publice existente. Lucrarile de echipare a cladirilor (apa, canal, gaz, alimentare cu energie electrica, telefonie, TV cablu) se vor proiecta si organiza evitând traseele aparente, fiind de regula îngropate. Se admite în cazuri bine justificate si în mod excepțional, pozarea supraterana a retelelor de echipare a cladirilor.

### **2. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI AL CONSTRUCTIILOR**

### **Articolul 18 – Parcelarea**

Prin prezentul P.U.Z. se propune o singura parcela. Se admit dezmembrari sau unificari ulterioare cu respectarea conditiilor prezentului regulament.

### **Articolul 19 – Înălțimea construcțiilor**

Înălțimea maxima admisibila a cladirilor este 32 m si regimul maxim de înălțime S+P+8E.

### **Articolul 20 – Aspectul exterior al construcțiilor**

Aspectul cladirii va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor, dar cu conditia realizarii unor compozitii care sa tina seama de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei. Fatadele laterale si posterioare ale cladirilor se vor trata în mod obligatoriu la acelasi nivel calitativ cu cele principale si în armonie cu acestea.

## **3. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI**

### **Articolul 21 – Parcaje**

Suprafetele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicata si a normativelor in vigoare. Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform legislatiei in vigoare.

In cazul parcarilor subterane, panta de acces va incepe dupa limita proprietatii.

Intrarile si iesirile de la parcaje vor fi astfel dispuse incat sa asigure o circulatie fluenta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.

Stationarea vehiculelor corespunzatoare utilizarii constructiilor trebuie sa fie asigurata in interiorul parcelei.

Locurile de parcare se vor amplasa la o distanta de minim 5.00 m fata de ferestrele incaperilor de locuit conform OMS 119/2014.

Autorizatia de construire poate fi refuzata in situatia imposibilitatii rezolvarii stationarii autovehiculelor necesare pentru functiunea respectiva.

Este interzisa transformarea spatiilor verzi de aliniament in spatii pentru garaje sau parcaje

Se permite realizarea de parcaje tip Sky Park Sistem cu lift hidraulic. Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulatiilor sau spatiilor publice.

Amplasarea parcajelor si garajelor fata de cladirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distantelor necesare securitatii depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Intrarile si iesirile la parcaje si garaje vor fi astfel dispuse încat sa asigure o circulatie fluenta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza. Rampele de acces la garaje nu trebuie sa antreneze modificari la nivelul trotuarului, creând denivelari care ar putea provoca accidente pietonilor.

### **Articolul 22 – Spatii verzi si plantate**

Amenajarea spatiilor publice, constructiilor si a mobilierului urban se va realiza odata cu autorizatia cladirii, in baza de documentatii de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire, eliberate conform legii nr. 50/1991 republicata.

Se vor asigura spatii verzi de min. 20% din suprafata parcelei.

### **Articolul 23 – Împrejmuiri**

Spre frontul strazii Silistra si Calea Sever Bocu nu sunt prevazute imprejmuiri pentru a sustine functiunile propuse pe parcela. Se pot folosi imprejmuiri din gard viu pentru mascarea zonei de platforma menajera.

Spre limita laterala si posterioara de vecinatate se pot realiza imprejmuiri :

- transparente, decorative sau gard viu pentru delimitarea parcelelor aferente cladirilor fata de limita de proprietate dinspre strada, cu înălțimea de maxim 2 m, iar înălțimea soclului nu va depasi 0,5 m;
- opace, din zidarie sau lemn cu înălțimea maxima de 2 m pentru delimitarea parcelelor aferente cladirilor fata de limita de proprietate aferente altor cladiri.

Împrejmuirile vor trebui sa participe la ameliorarea aspectului exterior atat prin alegerea materialelor de constructie si esentelor vegetale, cat si prin calitatea executiei.

## **III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

### **4. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE**

În cadrul zonei studiate în Planul urbanistic zonal s-au identificat urmatoarele tipuri de unitati functionale:

Zona servicii : de tip comercial, turistic, spatii de birouri si spatii administrative pentru firme, birouri pentru profesiile liberale, cabinete medicale, notariale si de avocatura, showroom, alimentatie publica(restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc), spatii de prestari servicii, reprezentante si agentii si depozitare aferenta functiunilor existente in interiorul cladirii si dotari specifice acestor functiuni, sedii financiar-bancare, de asigurari, sucursale sau filiale ale unor unitati financiar-bancare si de asigurari, cultura, sport si recreere în spatii acoperite; parcaje la sol si subsol; spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; etc...

#### **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

##### **1. GENERALITATI:**

Articolul 1 Functiunea dominanta a unitatii: servicii (turism, comert, birouri)

Articolul 2 Functiunile complementare admise: recreere, locuinte de servicii, cai de comunicatie, accese, parcaje, spatii verzi amenajate, imprejmui, agrement, sport, retele si instalatii tehnico - edilitare.

##### **2. UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR DIN CADRUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR:**

Articolul 3 Utilizari permise:

Pentru aceasta parcela functiunile permise sunt cele cu destinatia servicii: de tip comercial, turistic, spatii de birouri si spatii administrative pentru firme, birouri pentru profesiile liberale, sedii ale unor companii si firme, servicii în diferite domenii; - sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc pentru sanatate: dispensare, cabinete medicale, policlinici, farmacii, cabinete notariale si de avocatura, showroom, alimentatie publica, restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, spatii de prestari servicii, reprezentante si agentii si sport si recreere în spatii acoperite; - parcaje la sol, garaje subterane; - constructii pentru echiparea tehnico-ediliara; - cai de acces carosabile si pietonale.

Articolul 4 Utilizari permise cu conditii:

Constructii si instalatii tehnico-edilitare necesare zonei, cu conditia ca studiul de impact sa demonstreze ca nu prezinta pericole sau inconveniente care sa le faca incompatibile cu zona rezidentiala sau vecinatatile ei si cu conditia sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluarii mediului si alte pericole

Articolul 5 Utilizari interzise:

- amplasarea unitatilor industriale
- orice activitate generatoare de zgomot, noxe si trafic greu.
- construirea de cimitire, abatoare, ferme zootehnice,depozite de deseuri.
- statii de întretinere auto
- depozitari de materiale refofosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;

Articolul 6 Interdictii definitive (permanente) de construire:

Pe culoarele rezervate amplasarii retelei de cai de comunicatie (strazi majore, principale, secundare) stabilite în PUZ.

##### **3.REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

**Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit:**

Articolul 7 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Nu este cazul.

Articolul 8 Zone construite protejate

Nu este cazul.

**Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public:**

Articolul 9 Expunerea la riscuri naturale

Amplasarea constructiilor este permisa pe terenuri pe care au fost luate masuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale).

Articolul 10 Expunerea la riscuri tehnologice:

Amplasarea constructiilor este permisa în zone neexpuse la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele si zonele de protectie ale retelelor electrice, etc.).

Articolul 11 Asigurarea echiparii edilitare:

Amplasarea constructiilor este permisa cu conditia stabilirii obligatiei de a se efectua, partial sau total, lucrari de echipare edilitara, (bransament de apa, racord la canalizare, bransament de gaz, racord la reseaua electrica).

Articolul 12 Asigurarea compatibilitatii functiunilor:

Amplasarea constructiilor cu functiune de servicii este corelata cu celelalte functiuni (cai de comunicatie, spatii plantate, agrement, sport, echipare edilitara).

Articolul 13 Procentul de ocupare a terenului:

P.O.T. = 40 %

Articolul 14 Coeficientul de utilizare a terenului:

C.U.T. = 2,5

Articolul 15 Lucrari de utilitate publica:

Cladirile se pot amplasa pe terenuri care nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrari de utilitate publica (cai de comunicatie, sisteme de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaz, telecomunicatii, etc.)

**Reguli de amplasare si retragerile minime obligatorii:**

Articolul 16 Orientarea fata de punctele cardinale:

Se va respecta orientarea corecta fata de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic); se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igiena a recomandarilor privind modul de viata al populatiei: Ordinul nr. 119/2014 actualizat. Se recomanda orientarea spatiilor astfel încât sa se asigure însorirea birourilor, a spatiilor administrative, etc

Articolul 17 Amplasarea fata de drumuri publice:

Cladirile se vor amplasa retras fata de caile de circulatie existente sau propuse (strazi majore, principale, secundare), cu respectarea profilelor strazilor.

Articolul 18 Amplasarea fata de cai ferate din administratia C.F.R.:

Nu e cazul.

Articolul 19 Amplasarea fata de aeroporturi:

Nu este cazul.

Articolul 20 Amplasarea fata de aliniament:

Amplasarea fata de aliniament se va face în limita zonei construibile, conform planșei U04 - Reglementari urbanistice.

Constructiile trebuie sa fie amplasate cu o retragere de 6,00 m fata de strada Silistra si Calea Sever Bocu, fiind o parcela de colt.

Exceptiile de la regulile mai sus mentionate se aplica constructiilor si amenajarilor tehnic-edilitare si de publicitate care pot fi amplasate pe limita de proprietate dinspre strada.

Articolul 21 Amplasarea în interiorul parcelei

Modul de amplasare a constructiilor in raport cu limitele dintre parcele poate fi conform plansei nr. U04 – „REGLEMENTARI URBANISTICE”.

Retragerea fata de limita posterioara a fost stabilita la minim 12.5 m pentru regimul de inaltime de maxim P+2E. Pentru etajele retrase ce depasesc 14 m, peste P+3E se va respecta retragerea de H/2, iar pentru regimul maxim de inaltime se va respecta retragerea de min. 17,5 m.

Fata de limita laterala nord estica retragerea va fi de minim 7 m pana la P+2E, iar pentru etajele retrase ce depasesc 14 m, peste P+3E se va respecta h/2 pana la retragerea de 12m conform plansei U04 Reglementari Urbanistice.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).

Articolul 22 Accese carosabile

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii la reseaua de circulatie si transport este obligatorie. Autorizarea executiei constructiilor se va face doar în cazul asigurarii posibilitatilor de acces la drum public, sau privat, avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor si protectiei civile.

Accesul auto se va realiza din strada Silistra. Accesul secundar, pentru aprovizionare, se va realiza din Calea Sever Bocu

Sunt prevazute locuri de parcare atat supraterane cat si subteran.

Accesul in subteran se va realiza din Strada Silistra.

#### Articolul 23 Accese pietonale

Se vor realiza accese pietonale private sau accesibile publicului precum si accese de serviciu. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spatiile publice a persoanelor cu dizabilitati sau cu dificultati de deplasare.

Accesele pietonale se vor face atat din strada Silistra cat si din Calea Sever Bocu.

#### **Reguli cu privire la echiparea edilitara:**

#### Articolul 24 Racordarea la retelele publice de echipare edilitara

Se va asigura racordarea la retelele publice de echipare edilitara pentru toate constructiile, odata cu realizarea lor: alimentare cu apa, canalizare, retele electrice, retele de gaz.

#### Articolul 25 Realizarea de retele edilitare

Autorizarea constructiilor este permisa cu conditia conectarii la retelele edilitare, odata cu realizarea lor: bransament la reseaua de alimentare cu apa, racord la canalizare, bransament electric, bransament de gaz, suportate în întregime de investitori sau beneficiari. Acestea se vor executa subteran pe terenuri aflate in domeniul public.

#### **Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor:**

#### Articolul 26 Parcelarea

Prin prezentul P.U.Z. se pastreaza parcela initiala. Se admit dezmembrari sau unificari ulterioare cu respectarea conditiilor prezentului regulament.

#### Articolul 27 Înaltimea constructiilor

Regimul de înaltime general impus constructiilor este de:

maxim S+P+8E; cu maxim 30.00 m de la cota ±0.00 pana la cornisa(streasina), respectiv 32.00 m înaltimea maxima la coama.

Echipamentele tehnice se pot amplasa partial deasupra ultimului nivel (in procent de max 35%) atata timp cat se încadreaza in înaltimea maxima admisa si anume maxim 32 m.

#### Articolul 28 Aspectul exterior al constructiilor

Cladirile vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetica arhitecturala, fara a se afecta caracterul zonei.

#### **Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si împrejurimi:**

#### Articolul 29 Parcaje

Suprafetele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicata si a normativelor in vigoare. Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform legislatiei in vigoare.

In cazul parcarilor subterane, panta de acces va incepe dupa limita proprietatii.

Intrările si iesirile de la parcaje vor fi astfel dispuse încat sa asigure o circulatie fluenta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.

Stationarea vehiculelor corespunzatoare utilizarii constructiilor trebuie sa fle asigurata in interiorul parcelei.

Locurile de parcare se vor amplasa la o distanta de minim 5.00 m fata de ferestrele încaperilor de locuit conform OMS 119/2014.

Autorizatia de construire poate fi refuzata in situatia imposibilitatii rezolvarii stationarii autovehiculelor necesare pentru functiunea respectiva.

Este interzisa transformarea spatiilor verzi de aliniament in spatii pentru garaje sau parcaje.

#### Articolul 30 Spatii verzi si plantate

Amenajarea spatiilor publice, constructiilor si a mobilierului urban se va realiza odata cu autorizatia cladirii, in baza de documentatii de specialitate, a certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire, eliberate conform legii nr. 50/1991 republicata.

Se vor asigura spatii verzi de min. 20% din suprafata parcelei.

#### Articolul 31 Împrejurimi

Spre frontul strazii Silistra si Calea Sever Bocu nu sunt prevazute imprejurimi pentru a sustine functiunile propuse pe parcela. Se pot folosi imprejurimi din gard viu pentru mascarea zonei de platforma menajera.

Spre limita laterala si posterioara de vecinatate se pot realiza imprejurimi :

- transparente, decorative sau gard viu pentru delimitarea parcelelor aferente cladirilor fata de limita de proprietate dinspre strada, cu inaltimea de maxim 2 m, iar inaltimea soclului nu va depasi 0,5 m;
- opace, din zidarie sau lemn cu inaltimea maxima de 2 m pentru delimitarea parcelelor aferente cladirilor fata de limita de proprietate aferente altor cladiri.

Imprejmuirile vor trebui sa participe la ameliorarea aspectului exterior atat prin alegerea materialelor de constructie si esentelor vegetale, cat si prin calitatea executiei

#### **V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA SERVICII cuprinde conform titlului zona de servicii de tip comercial, turistic si administrativ precum si de servicii complementare tehnico- edilitare si de circulatii interioare.

Intocmit  
arh. Delia Vizitiu

Coordonat  
urb.dipl. Carmen Falnita