



## **REGULAMENT DE URBANISM**

Pentru lucrarea:

**CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CORP D, E SI F IN  
REGIM DE INALTIME P+2+R, AMENAJARE INCINTA, CREARE ACCESURI  
AUTO PE PARCELA, AMENAJARE LOCURI DE PARCARE”**



Municipiul Timișoara, STRADA AUREL POP, Nr. 15A - provizoriu\*

*\*Conf adeverinți DIRECTIEI GENERALE de VALORIFICARE DREPTURI DE PROPRIETATE UAT, din data de 08.12.2025*

(Fosta adresa : jud. Timis, loc. Timisoara, str Ion Hobananr. F.N.)

**Beneficiar: Flore Nuti**

**Proiectant general: S.C. SC. UP STUDIO PROJECT.SRL .  
COD FISCAL R29883600 / Tel: 0742-068582**

SEF PROIECT: **arh. MIREA IULIAN ILIE**

**Numar** proiect: **249/2024**



Faza proiect:

**P.U.Z.**

## I. DISPOZITII GENERALE

### 1. Rolul RLU

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent prezentei documentații de urbanism are rolul de a **detalia și aplica reglementările urbanistice stabilite prin Planul Urbanistic Zonal**, în concordanță cu prevederile Planului Urbanistic General aprobat și cu Avizul de Oportunitate.

RLU stabilește **reguli clare și obligatorii** privind utilizarea terenurilor, condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, regimul de construire, organizarea acceselor, parcajelor, spațiilor verzi și echiparea edilitară, în vederea **asigurării unei dezvoltări urbane coerente și controlate**.

Prevederile prezentului regulament sunt **obligatorii pentru toate investițiile** realizate în perimetrul reglementat prin PUZ și constituie **baza legală pentru elaborarea documentațiilor tehnice** necesare autorizării construirii.

Regulamentul Local de Urbanism nu modifică reglementările stabilite prin PUG, ci **le detaliază și le particularizează la nivelul amplasamentului**, în funcție de specificul zonei și de soluțiile urbanistice aprobate.

### 2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborării prezentului Regulament Local de Urbanism stau, în principal, următoarele acte normative și reglementări:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea conținutului-cadru al documentațiilor de urbanism PUG, PUZ și RLU;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (R.G.U.);
- Anexa nr. 6 la H.G.R. nr. 525/1996 – Norme privind reglementările urbanistice specifice zonelor funcționale;
- Ghidul de aplicare al H.G.R. nr. 525/1996, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000;
- Legea nr. 50/1991, republicată și actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 10/1995, republicată, privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 184/2001, republicată, privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect;
- O.U.G. nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice;
- Normativele tehnice, standardele și reglementările în vigoare, aplicabile în domeniul construcțiilor, privind siguranța la foc, protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, infrastructura tehnico-edilitară și protecția patrimoniului;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara și Regulamentul Local de Urbanism aferent, aprobate prin hotărâre a Consiliului Local, în vigoare la data elaborării PUZ;



– Avizul de Oportunitate emis pentru prezenta documentație PUZ, precum și condițiile și recomandările formulate prin acesta.

### 3. Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament Local de Urbanism se aplică **exclusiv teritoriului reglementat prin Planul Urbanistic Zonal**, delimitat în planșele de reglementări aferente documentației PUZ.

Regulamentul este **obligatoriu pentru toate investițiile** realizate în interiorul perimetrului studiat și reglementat și se aplică tuturor lucrărilor de construire, modificare, extindere, modernizare, desființare, care fac obiectul autorizării, conform legislației în vigoare.

Prevederile prezentului RLU **detaliază reglementările urbanistice stabilite prin PUZ** și se aplică în corelare cu **Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara** și cu Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia, fără a le modifica.

În cazul în care, pentru anumite situații, apar neconcordanțe între prevederile prezentului RLU și alte reglementări urbanistice aprobate, **se vor aplica prevederile mai restrictive**, în conformitate cu legislația în vigoare.

## II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENULUI.

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

În perimetrul reglementat prin prezentul PUZ, modul de ocupare a terenului va respecta **principiile de protecție a mediului și de integrare urbană**, conform reglementărilor urbanistice aprobate și legislației în vigoare.

Se stabilesc următoarele reguli:

- realizarea construcțiilor și amenajărilor se va face **fără afectarea cadrului natural existent**, având în vedere caracterul urban al zonei;
- se vor asigura **spații verzi pe sol natural în procentul minim reglementat**, cu rol ambiental și de protecție;
- organizarea funcțiunilor, circulațiilor și parcajelor se va realiza astfel încât să fie **evitate sursele de poluare** (zgomot, praf, emisii);
- gestionarea apelor uzate și pluviale se va face prin **racordare la rețelele publice**, conform normelor în vigoare;
- colectarea deșeurilor se va realiza **selectiv**, în spații special amenajate, conform legislației specifice.



În perimetrul studiat **nu sunt identificate bunuri de patrimoniu construit sau natural** clasate sau propuse pentru clasare. În cazul descoperirii fortuite a unor elemente cu valoare de patrimoniu, se vor respecta prevederile legale în vigoare și se vor notifica autoritățile competente.

Lucrările de construire și amenajare vor urmări **integrarea armonioasă a noilor construcții în contextul urban existent**, fără afectarea fondului construit învecinat și fără modificarea caracterului general al zonei.

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

Realizarea construcțiilor în perimetrul reglementat se va face cu respectarea **normativelor și reglementărilor tehnice în vigoare**, astfel încât să fie asigurate rezistența mecanică, stabilitatea și siguranța în exploatare a acestora.

Condițiile de fundare și soluțiile constructive vor fi stabilite pe baza **studiilor geotehnice întocmite conform normelor**, asigurând stabilitatea terenului și a construcțiilor, fără afectarea proprietăților învecinate sau a infrastructurii existente.

Construcțiile vor respecta **cerințele privind securitatea la incendiu**, inclusiv asigurarea acceselor pentru intervenție, a distanțelor de siguranță și a măsurilor necesare pentru protecția utilizatorilor, conform reglementărilor specifice.

Instalațiile aferente construcțiilor vor fi proiectate și realizate astfel încât să asigure **funcționarea în condiții de siguranță**, respectarea normelor de igienă, sănătatea populației și protecția mediului, fără a genera riscuri pentru utilizatori sau vecinătăți.

Apărarea interesului public se realizează prin respectarea reglementărilor urbanistice aprobate, organizarea corespunzătoare a acceselor, circulațiilor și parcajelor, menținerea accesului public pietonal și auto, precum și prin evitarea oricăror intervenții care ar putea genera disfuncționalități urbane sau riscuri pentru populație.

#### **6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii:**

Amplasarea construcțiilor în perimetrul reglementat se va realiza **în conformitate cu aliniamentele și limitele de proprietate stabilite prin planșele de reglementări urbanistice aprobate**, cu respectarea prevederilor Planului Urbanistic General și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent.

Construcțiile vor respecta **retragerile minime obligatorii față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**, astfel încât să fie asigurate condițiile de însorire, ventilare, acces, siguranță și protecție a vecinătăților.

Amplasarea și conformarea construcțiilor se vor realiza **în mod corelat și sincronizat cu documentațiile de urbanism aprobate în vecinătate**, în vederea asigurării unei tranziții coerente între regimurile de construire, volumetrie și aliniamentele existente sau reglementate.

Construcțiile nu vor afecta **circulațiile publice, drumul de incintă, accesul pietonal și auto**, precum și rețelele edilitare existente sau prevăzute, acestea urmând a fi protejate conform reglementărilor tehnice în vigoare.



Se vor aplica **retragerile stabilite prin planșele PUZ și prezentul RLU**, cu respectarea reglementărilor urbanistice aprobate în PUG.

## 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Asigurarea acceselor auto și pietonale pentru construcțiile realizate în perimetrul reglementat se va face **în conformitate cu soluția de circulație stabilită prin Planul Urbanistic Zonal** și reprezentată în planșele de reglementări urbanistice aprobate.

Accesul în zona reglementată se realizează **prin două accese distincte**, corelate cu rețeaua de circulații a localității. Accesele din domeniul public se realizează prin **strada Ion Hobana**, reglementată conform documentațiilor de urbanism aprobate.

În vederea realizării profilelor stradale reglementate, în etapa de dezmembrare cadastrală, se vor asigura cedările necesare către domeniul public, astfel:

- o fâșie de teren cu lățimea de 6,00 m din proprietate pentru strada Ion Hobana;
- o fâșie de teren cu lățimea de 4,00 m din proprietate pentru strada Aurel Pop.

Cedările au ca scop lărgirea și modernizarea rețelei stradale și nu reprezintă retrageri de construire.

După realizarea dezmembrării și a cedărilor către domeniul public, regulile de amplasare a clădirilor se aplică exclusiv pe parcelele rezultate.

Pentru deservirea imobilelor prevăzute, se instituie **un drum de incintă amplasat pe teren proprietate privată**, grevat de **servitute de trecere publică pietonală și auto**, care asigură accesul controlat la parcelele reglementate.

Accesele vor fi dimensionate și organizate astfel încât să permită **circulația în condiții de siguranță a autovehiculelor și pietonilor**, fără afectarea circulațiilor publice și fără generarea de conflicte de trafic.

Nu se admit accese suplimentare față de cele prevăzute prin documentația PUZ aprobată, orice modificare a soluției de acces urmând a fi realizată **numai prin documentații de urbanism aprobate**.

## 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară:

**Beneficiarul este responsabil de asigurarea echipării tehnico-edilitare a amplasamentului**, prin racordarea la rețelele existente sau, acolo unde acestea lipsesc, prin realizarea de sisteme proprii conforme cu normele tehnice și de mediu.

Echiparea edilitară a construcțiilor realizate în perimetrul reglementat se va face **în corelare cu rețelele edilitare existente și prevăzute ale localității**, cu respectarea reglementărilor urbanistice aprobate și a legislației în vigoare.



Alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin **racordare la rețeaua publică**, în condițiile stabilite de operatorul de specialitate. Evacuarea apelor uzate menajere se va face prin **racordare la rețeaua publică de canalizare**, cu respectarea normelor tehnice și de protecție a mediului.

Apele pluviale vor fi gestionate conform reglementărilor în vigoare, prin soluții tehnice stabilite în fazele ulterioare de proiectare, fără afectarea domeniului public sau a proprietăților învecinate.

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin **rețeaua publică de distribuție**, iar eventualele extinderi sau modernizări ale acestora se vor face cu respectarea avizelor operatorilor de specialitate.

Asigurarea energiei termice se va realiza prin **sisteme individuale sau soluții locale de încălzire**, conform normelor în vigoare, nefiind prevăzută alimentarea dintr-un sistem centralizat.

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin **racordare la rețeaua de distribuție existentă sau prevăzută**, în condițiile stabilite de operatorul de specialitate.

**Drum de incintă amplasat pe teren proprietate privată**, grevat de **servitute de trecere publică pietonală și auto, valabilă și pentru echiparea edilitară**, inclusiv pentru **amplasarea, extinderea și întreținerea rețelelor edilitare**, în vederea deservirii parcelelor reglementate prin PUZ, **precum și a parcelei situate la sud**, care poate fi deservită prin continuarea acestui drum de incintă.

Amplasarea rețelelor edilitare și a echipamentelor aferente se va realiza astfel încât să nu afecteze **circulațiile publice, drumul de incintă, accesul pietonal și auto**, precum și spațiile verzi, acestea urmând a fi protejate conform reglementărilor tehnice în vigoare.

## **9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții:**

Terenurile destinate construirii în perimetrul reglementat vor avea **formă și dimensiuni care să permită realizarea construcțiilor în condiții de siguranță**, cu respectarea reglementărilor urbanistice aprobate și a legislației în vigoare.

În vederea realizării profilelor stradale reglementate, în etapa de dezmembrare cadastrală, se vor asigura cedările necesare către domeniul public, astfel:

- o fâșie de teren cu lățimea de **6,00 m** din proprietate pentru strada Ion Hobana;
- o fâșie de teren cu lățimea de **4,00 m** din proprietate pentru strada Aurel Pop.

Configurarea parcelelor va asigura posibilitatea:

- ✓ amplasării construcțiilor conform aliniamentelor și retragerilor stabilite;
- ✓ realizării acceselor auto și pietonale;
- ✓ asigurării parcajelor în incintă;
- ✓ organizării spațiilor verzi pe sol natural, în procentul minim reglementat;



✓ racordării la rețelele edilitare.

Parcelările, dezmembrările sau comasările de terenuri se vor realiza **numai dacă rezultă parcele construibile**, care respectă condițiile stabilite prin PUZ, PUG și prezentul RLU.

Nu se admit parcele cu forme sau dimensiuni care să conducă la **imposibilitatea respectării regimului de construire, a retragerilor minime obligatorii sau a condițiilor de acces și echipare edilitară.**

Indicator	EXISTENT	PROPUS
Suprafață teren reglementat	<b>2.500 mp (100%)</b>	<b>2.500 mp (100%)</b>
<b>ZONA 1 :</b> Zonă locuințe și funcțiuni complementare	-	<b>1.683,60 mp (67,34%)</b>
<b>ZONA 2</b> Zonă teren cedat pentru drum	-	<b>816,40 mp (32,66%)</b>

Suprafata la care se raporteaza PUZ-ul este de **2500 mp**

Suprafata amplasamentului rezultat in urma modernizarii strazilor adiacente 1.683,60 mp (zona 1)

## ZONA 1

Propus	mp	%
<b>Suprafață zonă locuințe colective și funcțiuni complementare</b>	<b>1.683,60</b>	<b>100%</b>
Zonă construibilă maximă	589,26	35%
Zonă circulații auto, alei, amenajări exterioare	420,90	25%
Zonă spații verzi	673,44	40%

**ZONA 2** – Suprafața este reglementată conform documentațiilor de urbanism aprobate, care prevăd modernizarea străzilor Ion Hobana și Aurel Pop, cu profile transversale de 10,5 m și respectiv 12 m. În perimetrul acestei zone a fost inclusă și o parcelă destinată amplasării unui post de transformare electric, cu acces direct din drumul public.

**Zona 2** este destinată **cedării către domeniul public**, în vederea realizării și modernizării circulațiilor aferente străzilor Ion Hobana și Aurel Pop, și **include o parcelă rezervată amplasării unui post de transformare electric**, necesar alimentării cu energie electrică a zonei, cu acces direct din domeniul public

### 10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi:

Amenajarea spațiilor verzi în perimetrul reglementat se va realiza **în conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General aprobat și cu condițiile stabilite prin Certificatul de Urbanism**, asigurând **minimum 40% spații verzi pe sol natural**, cu rol ambiental, de protecție și de integrare urbană.

Spațiile verzi vor fi organizate astfel încât să contribuie la **îmbunătățirea microclimatului**, la reducerea impactului construcțiilor asupra vecinătăților și la asigurarea unui cadru urban coerent, fără a afecta accesul pietonal, circulațiile auto sau rețelele edilitare.



Împrejmuirile parcelelor vor fi realizate **în mod unitar și discret**, fără a afecta vizibilitatea, siguranța circulațiilor sau caracterul urban al zonei. Se vor evita împrejmuirile opace către spațiul public, fiind permise soluții care să asigure **permeabilitate vizuală** și integrare în contextul construit.

Împrejmuirile nu vor obstructiona **accesele auto și pietonale**, drumul de incintă sau funcționarea rețelelor edilitare și nu vor ocupa domeniul public.

Amenajarea spațiilor verzi și realizarea împrejmuirilor se vor face cu respectarea **normelor tehnice și a legislației în vigoare**, urmând ca detaliile de execuție să fie stabilite în fazele ulterioare de proiectare.

### III . ZONA FUNCTIONALA

Pentru zona studiată se vor respecta **reglementările urbanistice stabilite prin Planul Urbanistic Zonal** și reprezentate în **planșa de reglementări urbanistice**, care face parte integrantă din prezenta documentație.

Încadrarea funcțională, utilizările admise, indicatorii urbanistici, regimul de construire, amplasarea construcțiilor, organizarea acceselor, a parcajelor și a spațiilor verzi se vor realiza **în conformitate cu reglementările prezentate în planșa de reglementări**, cu respectarea prevederilor Planului Urbanistic General și ale prezentului Regulament Local de Urbanism.

#### Date generale

Zona reglementată este destinată **funcțiunii de locuire**, cu funcțiuni complementare admise conform PUG și reglementărilor aprobate, organizate astfel încât să nu genereze conflicte funcționale și să asigure o integrare coerentă în structura urbană existentă și reglementată.

Reglementările aplicabile zonei sunt detaliate în continuare, pe categorii de utilizări și reguli de construire, acestea având caracter **obligatoriu** pentru toate investițiile realizate în perimetrul reglementat.

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

Prevederile de la nivelul unităților și subunităților funcționale se aplică **în interiorul perimetrului reglementat prin PUZ**, conform **încadrării funcționale stabilite prin PUG** și detaliate în **planșa de reglementări urbanistice**.

Pentru fiecare unitate și subunitate funcțională se vor respecta **reglementările specifice privind utilizările admise, regimul de construire, amplasarea construcțiilor, organizarea acceselor, parcajelor și a spațiilor verzi**, astfel cum sunt prevăzute în prezentul Regulament Local de Urbanism și în planșele aferente.

Reglementările stabilite la acest nivel au caracter **obligatoriu** și se aplică tuturor investițiilor, lucrărilor de construire, extindere, modernizare sau desființare, care fac obiectul autorizării, fără a modifica indicatorii urbanistici și funcțiunile stabilite prin documentațiile de urbanism aprobate.

În cazul în care, pentru anumite subunități funcționale, sunt prevăzute reguli specifice, acestea vor prevala față de reglementările generale, cu respectarea prevederilor PUG și ale prezentului RLU.



## V UNITATI TERITORIALE DE REFERITA

### **UTR: ULi/c – zonă de urbanizare – locuințe cu regim redus de înălțime, individuale și colective mici**

#### **SECȚIUNEA I. CARACTERUL ZONEI :**

Zona reglementată este încadrată conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara, aprobat prin hotărâre a Consiliului Local, în **UTR ULi/c – zonă de urbanizare destinată locuirii, cu regim redus de înălțime, pentru locuințe individuale și locuințe colective mici.**

Teren situat în Zona protejată/ de **protecție a siturilor arheologice** și în **Zona II de referință - Aerodrom Cioca**, Teren afectat de HCL nr. 365/2022 privind aprobarea și implementarea Strategiei de Dezvoltare Teritorială Urbană - Timișoara Nord și posibil afectat de de sistematizarea **zonei -Cvartal C2.**

Zona este destinată **locuirii**, având caracter de **zonă de urbanizare cu regim redus de înălțime**, în care sunt permise **locuințe individuale și locuințe colective mici**, precum și funcțiuni complementare locuirii.

Dezvoltarea zonei se realizează controlat, prin respectarea regimului de înălțime redus, a indicatorilor urbanistici stabiliți și a unei volumetrii compatibile cu fondul construit existent și reglementat în vecinătate.

Prezenta documentație detaliază regulile de utilizare și construire în interiorul unității teritoriale de referință, **fără modificarea încadrării funcționale sau a caracterului zonei.**

#### **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

##### **UTILIZĂRI ADMISE**

În UTR ULi/c – **zonă de urbanizare – locuințe cu regim redus de înălțime, individuale și colective mici**, sunt admise următoarele utilizări:

- Locuințe individuale (cu una sau două unități locative) de tip izolat, cuplat, înșiruit, covor.
- Pe o parcelă se poate amplasa un grup de locuințe colective mici, incluzând fiecare maximum 6 unități locative, grupate în jurul unui spațiu verde comun.

##### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- **Servicii cu acces public (de proximitate), cu îndeplinirea condițiilor specificate în R.L.U.**

Condiții:

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;



- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.
- servicii cu acces public de proximitate / comerț de proximitate, fără activități generatoare de disconfort, desfășurate exclusiv în interiorul clădirii

**Pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor de parcelă pe toate laturile.**

● **Servicii profesionale sau manufacturiere cu îndeplinirea condițiilor specificate în R.L.U.**

Condiții:

- să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.

● **Instituții de învățământ – creșe, grădinițe, școli publice sau private cu îndeplinirea condițiilor specificate în R.L.U.**

Condiții:

- să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), în funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
- pe parcelă să nu existe alte funcțiuni.

## UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice alte utilizări decât cele menționate mai sus.
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

### CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelele destinate construirii în cadrul UTR ULi/c vor avea suprafețe, forme și dimensiuni care permit realizarea construcțiilor în condiții de siguranță și funcționalitate, cu respectarea reglementărilor urbanistice aprobate.

Configurarea parcelelor va permite amplasarea construcțiilor în raport cu aliniamentele și retragerile stabilite, organizarea acceselor auto și pietonale, realizarea parcajelor în incintă, precum și amenajarea spațiilor verzi pe sol natural.

Formele parcelelor vor fi regulate sau cvasi-regulate, evitându-se parcelele înguste sau cu geometrie defavorabilă, care ar putea conduce la imposibilitatea respectării condițiilor de construire.



Operațiunile de dezmembrare sau comasare vor fi admise numai în situația în care rezultă parcele construibile, care respectă condițiile de amplasare, acces, echipare edilitară și ocupare stabilite prin prezentul RLU.

În vederea realizării profilelor stradale reglementate, în etapa de dezmembrare cadastrală, se vor asigura cedările necesare către domeniul public, astfel:

- o fâșie de teren cu lățimea de 6,00 m din proprietate pentru strada Ion Hobana;
- o fâșie de teren cu lățimea de 4,00 m din proprietate pentru strada Aurel Pop.

Indicator	EXISTENT	PROPUS
<b>Suprafață teren reglementat</b>	<b>2.500 mp (100%)</b>	<b>2.500 mp (100%)</b>
<b>ZONA 1 :</b> Zonă locuințe și funcțiuni complementare	-	<b>1.683,60 mp (67,34%)</b>
<b>ZONA 2</b> Zonă teren cedat pentru drum	-	<b>816,40 mp (32,66%)</b>

Suprafata la care se raporteaza PUZ-ul este de **2500 mp**

Suprafata amplasamentului rezultat in urma modernizarii strazilor adiacente 1.683,60 mp (zona 1)

## BILANȚ TERITORIAL - ZONA 1

Propus	mp	%
<b>Suprafață zonă locuințe colective și funcțiuni complementare</b>	<b>1.683,60</b>	<b>100%</b>
Zonă construibilă maximă	589,26	35%
Zonă circulații auto, alei, amenajări exterioare	420,90	25%
Zonă spații verzi	673,44	40%

**ZONA 2** – Suprafața este reglementată conform documentațiilor de urbanism aprobate, care prevăd modernizarea străzilor Ion Hobana și Aurel Pop, cu profile transversale de 10,5 m și respectiv 12 m. În perimetrul acestei zone a fost inclusă și o parcelă destinată amplasării unui post de transformare electric, cu acces direct din drumul public.

## AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

După realizarea dezmembrării cadastrale, amplasarea clădirilor față de aliniament se realizează astfel:

- față de strada **Ion Hobana**, clădirile se pot amplasa **la aliniament**, **la minim 0,00 m fata de limita de limita proprietate rezultata in urma dezmembrarii pentru modernizarea strazii**, fiind permisă și amplasarea retrasă față de aliniament.



- față de strada **Aurel Pop**, clădirile se vor amplasa cu **retragere de 20,40 m** față de limita proprietate rezultata in urma dezmembrarii pentru modernizarea strazii. La nivelurile situate peste parter, **începând cu etajul 1, distanța minimă față de limita poate fi redusă până la 18,60 m**, exclusiv prin realizarea de **balcoane, logii sau console cu proiecție maximă de 1,80 m**, aplicabilă exclusiv acestor nivele peste parter.

Amplasarea construcțiilor se va realiza exclusiv în interiorul parcelelor rezultate, în condițiile reglementate prin prezenta documentație.

### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei rezultate după dezmembrare se realizează astfel:

Față de **limita laterala vestică**, distanța minimă a construcțiilor supratereane va fi de **14,115 m**. La nivelurile situate peste parter, **începând cu etajul 1, distanța minimă față de limita poate fi redusă până la 12,315 m**, exclusiv prin realizarea de **balcoane, logii sau console cu proiecție maximă de 1,80 m**, aplicabilă exclusiv acestor nivele peste parter.

Față de **limita posterioară**, construcțiile supratereane se amplasează **în regim de calcan, la 0,00 m**, fără goluri de ferestre transparente sau batante.

Se admit ferestre, vitraje mate sau translucide, amplasate la o distanță minimă de 0,60 m față de limita de proprietate, exclusiv în cadrul curților de ventilație sau al retragerilor locale ale volumului construit, cu condiția ca aceste soluții să fie realizate **în scopul corelării și sincronizării documentațiilor de urbanism (PUZ) existente sau aprobate pentru parcelele învecinate**, fără a afecta posibilitatea alipirii construcțiilor

**Realizarea subsolului este permisă pe întreaga suprafață a parcelei**, în interiorul limitelor de proprietate rezultate în urma dezmembrării, cu condiția respectării **procentului minim de 40% spații verzi pe sol natural** și fără afectarea rețelelor edilitare.

### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACCESI PARCELA**

Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă se va realiza astfel încât să fie asigurate condițiile de siguranță, funcționalitate, iluminare naturală, ventilare și protecția intimității.

Distanța minimă între clădirile amplasate pe aceeași parcelă va fi de **18,00 m** la nivelul parterului.

La nivelurile situate peste parter, **distanța minimă dintre clădiri poate fi redusă până la 14,40 m**, exclusiv prin realizarea de **balcoane, logii sau console cu proiecție maximă de 1,80 m**, fără a afecta distanța dintre volumele principale ale construcțiilor.



## CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul la parcelă se realizează din drumurile publice existente situate la nord și la sud ale amplasamentului, conform planșei de reglementări urbanistice, acestea asigurând legătura directă cu rețeaua rutieră locală și accesul facil către incinta ansamblului.

Prin prezentul PUZ nu se propune modernizarea drumurilor existente, acestea fiind suficiente pentru destinația și deservirea ansamblului.

Lățimea minimă a accesului în incintă va fi de 3,50 m, asigurând circulația vehiculelor de intervenție rapidă (pompieri, ambulanță, salvare).

Traseele pietonale se vor delimita clar de cele auto și se vor amenaja cu materiale naturale, permeabile, în acord cu specificul peisajului.

## ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

**Regim max de înălțime : (S)+P+2+M și (S)+P+2+R**

Demisolul este permis, fiind considerat nivel de subsol, fără a se lua în calcul la stabilirea regimului de înălțime, cu condiția ca acesta să fie utilizat pentru funcțiuni conexe locuirii (parcaje, spații tehnice, depozitări) și să respecte prevederile tehnice și de mediu în vigoare.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel sau la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, **nu va depăși 12,00 m.**

Regimul de înălțime se va încadra în limitele stabilite pentru UTR ULi/c, fără modificarea parametrilor aprobați prin PUG.

## STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor aferente construcțiilor se va realiza **exclusiv în incinta parcelei**, pe locuri de parcare amenajate conform reglementărilor în vigoare. Se poate accepta propunerea urbanistică fără locuri de parcare la subsol, doar cu condiția unui număr de apartamente redus, astfel încât să asigure locurile de parcare necesare sub clădiri și la nivelul solului precum și menținerea și accentuarea zonelor verzi, în special pe solul vegetal din curțile interioare.

Numărul locurilor de parcare se va asigura **în funcție de destinația construcțiilor**, conform normelor stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG.

Este interzisă staționarea autovehiculelor pe domeniul public, cu excepția situațiilor reglementate prin amenajări autorizate.

Parcajele pot fi realizate la sol, în demisol sau subsol, cu respectarea condițiilor tehnice și a procentului minim de spațiu verde pe sol natural. Se va asigura minimum un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă, precum și locuri de parcare aferente eventualelor spații de servicii amenajate la parter.



## ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general acceptat al urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului – locuire. Se interzice realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante, nu vor depăși 60 grade, fără terase. Cornișele vor fi de tip urban.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă fâltuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale.

Raportul plin-gol va fi cel specific programului.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

## SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa **minim 40%** din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică.

## CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.- Deșeurile menajere vor fi



colectate selectiv în containere dedicate și preluate de un operator autorizat de salubritate, în baza unui contract încheiat de beneficiar.

Toate lucrările edilitare se vor executa cu respectarea normelor privind protecția mediului, siguranța sanitară și funcționarea durabilă a sistemelor tehnice.

## ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de **40 cm** și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.

**Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m.** Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum **2,20 m** înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

## SECȚIUNEA 4 . POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se propune un procent maxim de ocupare a terenului (POT) de 35%.

### COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se propune un coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) 0.9

Intocmit: **arh.Ligia Vlăsa**



sef proiect: **arh. MIREA IULIAN ILIE**

