

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

## 1. CAP. 1 DISPOZITII GENERALE

### 1.1. ROLUL RLU

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelelor reglementate.

Limita zonei studiate este figurată în planșa de Reglementări urbanistice a PUZ-ului.

Zonificarea funcțională a terenului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa de Reglementări urbanistice. Pe baza zonificării s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica.

Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament (permisiuni și restricții) sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului ce face obiectul PUZ.

Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale “ **ELABORARE PUZ – IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI CONSTRUIREA DE LOCUINTE TIP DUPLEX**”, Timișoara, strada Timișoara, C.F. nr. 449918 Timișoara, nr. top. 449918.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și a fost aprobat pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile legislației în vigoare la data elaborării prezentei documentații.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale teritoriului studiat se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.

### 1.2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ- indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordin MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;

S.C. M3dves Studio S.R.L.

Urteni, str. Bisericii, nr.9, cam.2

Reg.Com. J2021001468356; C.I.F. 44061280

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare; Pr. nr. 345/PDS/212/19
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (modificată);
- Ordin nr. 233/2006 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
- Legea administrației publice locale nr. 215/2001 (republicată);
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică nr. 255/2010;
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995 (republicată);
- Legea privind protecția mediului nr. 219/2019;
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998;
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
- Codul Civil;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

Pentru elaborarea acestei documentatii s-au studiat planurile urbanistice aprobate in zona adiacente amplasamentului, precum si planurile de urbanism cu caracter director care stabilesc directiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara aprobat prin HCL 457/2023
- Plan Urbanistic Zonal – HCL 478/2009 Zona locuinte colective si functiuni complementare
- Plan Urbanistic Zonal – HCL 374/2003;
- Studiu de oportunitate **27 din 29.09.2025** Construire locuinte colective si functiuni complementare;
- Plan Urbanistic Zonal – HCL 104/2007;
- Plan Urbanistic Zonal – HCL 35/2007;
- Plan Urbanistic Zonal – HCL 175/11.04.2019 „Zona locuinte si functiuni complementare;
- Aviz Oportunitate 06/06.03.2023 Zona locuinte individuale, locuinte colective, dotari si servicii publice;
- Ridicarea topografica pentru zona studiata.
- HCL nr. 365 din 26.07.2022 privind aprobarea si implementarea Strategiei de Dezvoltare Teritoriala Urbana – Timisoara Nord aprobata prin HCL 365/2022.

Este obligatorie coroborarea prezentului regulament cu întreaga legislație în vigoare la data autorizării construcțiilor și amenajărilor.

Orice modificare legislativă ce intră în contradicție cu prevederi ale prezentului regulament sau modifică unele restricții prevăzute în legislație preluate ca atare în prezentul regulament, va modifica în consecință și acele prevederi corespunzătoare din prezentul regulament.

### 1.3. 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 suprafața de teren arabil situate în extravilanul Localității Timișoara, județul Timiș, având o suprafață de 27 000mp, aflat în proprietatea privată a doamnei Gruia Silvia, se notează promisiune bilaterală de vânzare-cumpărare până la data de 31.01.2026 în favoarea **LEONOR HOUSE SRL**, CIF:43100313, 1/3 parte **SUPERB LINE IMOCONSTRUCT SRL**, CIF:42264792, 2/3 parte conform precizărilor din extrasul de carte funciara nr. 449918 Timișoara.

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren care face obiectul PUZ.

Zonificarea funcțională propusă prin PUZ va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei, și este prezentată în planșa Reglementări urbanistice nr. U04. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

## 2. CAP. 2 REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### 4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

#### 4.1. Terenuri agricole din extravilan:

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și condițiile stabilite de lege.

Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate de construcții, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Terenul ce face obiectul prezentului PUZ este situat în extravilanul Municipiului Timișoara.

#### 4.2. Terenuri agricole din intravilan:

În zona studiată există terenuri având categoria de folosință arabil.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile arabile din intravilan este permisă pentru funcțiunile și condițiile stabilite de lege.

De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Parcelele ce fac obiectul proiectului se vor încadra în această situație ulterior obținerii HCL pentru aprobare PUZ.

#### 4.3. Zonele cu valoare peisagistică și zonele natural 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.

4.4. Resursele subsolului:

În cazul identificării de zone cu resurse pe teritoriul care face obiectul prezentului PUZ, modalitatea exploatarea acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

4.5. Resursele de apă:

Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile permise în acest RLU 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).

4.6. 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.

## 5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. 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 inclusive Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în
- necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor;

5.2. Expunerea la riscuri naturale:

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.

- Expunerea construcții;
- HGR nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
- HGR nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusive instrucțiunile de aplicare aprobate prin Ord. MLPAT nr. 77/N/1996.

5.3. Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele la riscuri tehnologice:

S.C. M3dves Studio S.R.L.

Urteni, str. Bisericii, nr.9, cam.2

Reg.Com. J2021001468356; C.I.F. 44061280

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.

5.4. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice:

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.

Terenul studiat are în vecinătate rețele de apă, canalizare și energie electrică.

5.5. Expunere la riscuri armate:

Autoritățile administrației publice, instituțiile publice, operatorii economici și proprietarii de imobile au obligația să prevadă în planurile de investiții și să realizeze adăposturi de protecție civilă (Legea 481/2004, art. 45, alin.2).

Categoriile de construcții la care este obligatorie realizarea de adăposturi publice de protecție civilă, precum și adăposturile care se amenajează ca puncte de comandă este cuprinsă în HG 862/2016.

5.6. 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 sau ale dezvoltatorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea lucrărilor de construcții poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați. Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele edilitare existente (canalizare, alimentare cu apă, energie electrică), în sistem centralizat sau în sistem individual. Intabularea construcțiilor va putea fi realizată numai după racordarea acestora la rețelele edilitare existente.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate ale rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;

Toate rețelele stradale de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații se vor realiza subteran.

Schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului, potrivit legii, poate fi condiționată de asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice și echipamentelor tehnice, necesare funcționării coerente a zonei.

Pentru zonele prevăzute în prezentul PUZ, în faza de autorizatie de construire se vor asigura următoarele dotări tehnico-edilitare (OMS 119/2014):

- Platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a depozitelor de deșeuri municipale, care vor fi amenajate la distanța de minimum 10 m fata de ferestrele camerelor de locuit

invecinate (cap.I , art. 4), vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bățut covoare;

- Spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încat să fie evitată accidentarea utilizatorilor;

- Spații amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor populației din zona respectivă, vor fi situate la distanțe de minimum 5m fata de ferestrele camerelor de locuit invecinate (cap I, ART 4); în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

Zonele de protecție sanitară se vor asigura, conform prevederilor legale în vigoare, pe baza avizelor corespunzătoare dotărilor tehnico-edilitare ale zonelor de locuit.

#### 5.7. Asigurarea compatibilității funcțiunilor:

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

#### 5.8. Procentul de ocupare a terenului:

În sensul prezentului regulament, procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) 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 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (Legea 350/2001, anexa nr. 2).

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului cu construcții să nu depășească 35%

- Pentru zona de spații verzi, 10% din suprafața de teren alocat spațiului verde poate fi ocupat cu amenajări specifice.

#### 5.9. Coeficientul de utilizare al terenului:

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția nedepășirii limitei superioare a coeficientului de utilizare a terenului precizată în prevederile specifice din aliniamentele de mai jos.

În sensul prezentului regulament, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, 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 neamenajate, alei de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (Legea 350/2001, anexa nr. 2).

Coeficientul de utilizare a terenului este: **CUT maxim = 0,90**

5.10. Lucrări de utilitate publică:

Conform planșei 07 – Proprietatea asupra terenurilor urmează a fi prevăzute următoarele:

- Rezervarea suprafețelor de teren pentru asigurarea prospectelor finale ale străzilor propuse în zona studiată;
- Obligatoritatea ca drumurile de acces, trotuarele și spațiile verzi din cadrul profilelor transversale ale străzilor propuse să devină domeniul public.

## 6. REGULI DE AMPASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. Orientarea față de punctele cardinale:

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației: Ordinul nr. 119/2014.

Pentru clădirile destinate locuințelor se va asigura însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din locuințele învecinate.

În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii aliniatului precedent.

O locuință trebuie astfel amplasată și orientată încât, cel puțin una din camerele de locuit (dormitor sau cameră de zi) să primească radiația solară directă, un anumit număr de ore pe zi, sub anumite unghiuri minime, pe toată perioada anului. Durata de însorire pentru cel puțin una din încăperile de locuit, într-o zi de referință (21 februarie sau 21 octombrie) trebuie să fie de cel puțin 2 ore (NP 057-02, art. 3.4.D) .

Se recomandă ca în clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să aibă asigurată iluminarea naturală a spațiilor pentru birouri cât și a celor pentru public.

Pentru funcțiunea de locuire se va asigura pentru fiecare clădire posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv la nord.

6.2. 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 față de aliniamentul străzilor se va face respectând aliniamentul propus în Planșa de Reglementări Urbanistice.

Amplasarea construcțiilor la nivelul subsolului va putea depăși limitele de implantare supraterrane, putând coincide cu limitele de proprietate.

### 6.3. Amplasarea în interiorul parcelei, amplasarea față de limitele laterale ale parcelei:

Clădirile se vor amplasa pe parcelă în limita zonei de implantare conform planșei Reglementări urbanistice.

Amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale ale parcelei se va face ținând cont de distanțele minime obligatorii potrivit Codului Civil, respectării condițiilor minime de însorire și a distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu pentru parcelele .

Anexele gospodărești se vor amplasa la cel puțin 2,00m fata de limita posterioara sau pe limita cu conditia sa nu depaseasca inaltimea maxima de 3,00m.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respecta distanțele minime necesare intervențiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).

## 7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACESELOR OBLIGATORII

### 7.1. Accesuri carosabile:

Orice construcție trebuie să fie accesibilă dintr-un drum public (direct sau prin servitute), având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de Securitate, apărarea 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 de trafic.

Poziția accesurilor carosabile nu este fixă, ea va fi stabilită la momentul autorizării construcțiilor.

Accesurile carosabile nu trebuie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență.

### 7.2. Accesuri pietonale:

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 permita circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specific de deplasare.

## 8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

### 8.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente:

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord a noilor consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente ale localității și anume: alimentare cu apă, canalizare menajeră și alimentare cu energie electrică.

De la dispozițiile alineatului precedent se pot deroga cu avizul organelor administrației publice competente în situația în care rețelele publice de echipare edilitară nu există, astfel:

Se vor realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecția mediului, urmând ca investitorul să racordeze construcția (potrivit regulilor impuse de Consiliul Local) la rețeaua centralizată, atunci când aceasta se va executa.

Investitorul se obligă să prelungească rețeaua existentă atunci când aceasta are capacitatea necesară.

Investitorul se obligă fie să marească capacitatea rețelelor existente, fie să construiască noi rețele;

Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar după asigurarea echipării tehnico-edilitare în condițiile aliniatului precedent (dacă e cazul).

## 8.2. Realizarea de rețele tehnico-edilitare:

### Alimentarea cu apă, canalizarea menajeră și pluvială:

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitatea rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor (elaborator P.U.Z.), în întregime, conform planului de acțiune (corelat cu situația existent în zonă la momentul dezvoltării echipării hidro-edilitare).

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară se suportă în întregime de către proprietari. Beneficiarul final al parcelelor construibile va racorda construcția la rețeaua centralizată publică, după realizarea acesteia.

Toate rețelele stradale: de 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).

Este obligatorie realizarea bazinelor de retenție pentru colectarea apelor pluviale.

### 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 architectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Ansamblul de lucrări inginerești care asigură aprovizionarea zonei cu energie electrică din sistemul national, 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 architectural 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 architectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

S.C. M3dves Studio S.R.L.

Urteni, str. Bisericii, nr.9, cam.2

Reg.Com. J2021001468356; C.I.F. 44061280

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 architectural 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 la adăpostesc.

### 8.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

## 9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

### 9.1. Parcelarea:

În cazul în care se doresc dezmembrări sau unificări ale terenurilor din diverse motive juridice sau constructive (ex. etapizare corpuri clădire, ipotecă bancară, servituți, etc.), acestea sunt permise cu respectarea uneia dintre următoarele condiții:

- lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală mai mare sau egală cu 12 m pentru locuințele cuplate sau covor;
- lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală mai mare sau egală cu 15 m pentru locuințele izolate;
- lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală mai mare sau egală cu 22 m pentru locuințele colective mici;
- adâncimea parcelei sa fie mai mare decât frontul parcelar, să aibă formă regulată;
- Pentru locuințe colective mici suprafața de parcelă minimă este de 900 mp .

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate.

### 9.2. 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;

Respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

- Mansarda: în cazul mansardărilor, suprafața nivelului (sn) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber  $\geq$  1,40 m).

**Regim maxim de înălțime:** Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane.

Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+2+M, (S)+P+2+ER, (S – subsol, D – demisol, P – parter, 1 – 1 etaj, 2 – 2 etaje, M – mansardă, ER – nivel retras).

### 9.3. Aspectul exterior al construcțiilor:

Autorizația de construire nu se va emite dacă o construcție prin situare, arhitectură, dimensiuni și aspect exterior este în măsură să aducă prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților, peisajului urban.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

Materialele pentru finisaj exterior vor fi de buna calitate, specific cadrului arhitectural.

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastișe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.

Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb-gri, natur, ocru, culori armonizate în general.

Pentru servicii și instituții sunt permise totuși culori specific firmelor ce își desfășoară activitatea în clădirile respective.

Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din material adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Poziția și dimensiunile lor nu vor stânjeni traficul auto sau pietonal.

## 10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE , SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

### 10.1. Parcaje:

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei, pe sol sau în garaje subterane. În cazul amplasării parcajelor la sol, distanța de la spațiile de locuit până la cel mai apropiat parcaj va fi de minimum 5 m.

Se interzice organizarea de locuri de parcare cu acces direct din spațiul public, accesibile prin traversarea trotuarului.

#### **Necesarul de parcaje:**

Locuințele izolate sau cuplate, inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

- minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp;
- minimum două locuri de parcare, dintre care cel puțin unul încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj, pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp .

Locuințe colective mici: un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă.

Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate): două locuri de parcare.

Alte activități: conform *Anexei 2*.

### 10.2. Spații verzi și plantate:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în

funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Conform Bilanțului Teritorial au fost asigurate spații verzi în procentul de 5,00 % din suprafața totală a terenului studiat, respectiv 1350 mp.

Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 100 mp de lot.

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. Defrișarea lor este permisă doar în baza unei Expertize dendrologice.

### 10.3. 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.

## 3. CAP. 3 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

### 3.1. Unități și subunități funcționale:

Zona funcțională reprezintă o parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zonă de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi, etc.) (anexa la Legea 350/2001).

Subzona funcțională reprezintă o parte din teritoriul unei zone funcționale, cuprinsă într-o singură unitate teritorială de referință, omogenă din punct de vedere al caracteristicilor urbanistice, asupra căreia se pot aplica același set de reguli.

Teritoriul zonei studiate este compus din următoarele zone funcționale:

- **Zonă locuințe colective** – destinată realizării de locuințe colective mici, cu maximum 6 unități locative pe parcelă, împreună cu amenajările aferente (spații verzi, circulații, parcaje, echipare edilitară).
- **Zonă locuințe colective cu servicii la parter** – locuințe colective cu funcțiuni complementare la parter (comerț de proximitate, servicii, birouri, activități medicale, servicii profesionale etc.).

- **Zonă locuințe pentru maximum două familii** – locuințe individuale sau tip duplex, cu maximum două unități locative pe parcelă.
- **Zonă circulații auto și pietonale** – drumuri de acces, trotuare, parcaje și circulații interne.
- **Zonă spații verzi amenajate** – spații verzi publice sau private amenajate, cu alei pietonale, mobilier urban și dotări pentru recreere.

Funcțiunile complementare admise sunt: servicii de proximitate, comerț de mică amploare, servicii profesionale, dotări educaționale (creșe, grădinițe), echipamente tehnico-edilitare și alte amenajări necesare funcționării zonei de locuit.

**Bilantul teritorial** s-a întocmit comparativ – situația existentă și propusă:

Zone functionale	POT	CUT	Regim de înălțime	H cornisa	H maxim
Zona locuințe pt max. 2 familii	35%	0,90	max. (S/D)+P+1E+Er/M	max. 8 m	max. 12 m
Zona locuințe colective	35%	0,90	max. (S/D)+P+2E+Er/M	max. 12m	max. 12m
Zona locuințe colective cu servicii la parter	35%	0,90	max. (S/D)+P+2E+Er/M	max. 12m	max. 12m

BILANT TERITORIAL PARCELE STUDIATE				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafata (S)	Procent din S	Suprafata (S)	Procent din S
<b>ZONA STUDIATA</b>	<b>27 000 mp</b>	<b>100 %</b>	<b>27000 mp</b>	<b>100 %</b>
Zona locuințe pt max. 2 familii	--	--	<b>6 828 mp</b>	<b>25,29 %</b>
Zona locuințe colective	--	--	<b>10 093</b>	<b>37,38</b>
Zona locuințe colective cu servicii la parter	--	--	<b>1 834 mp</b>	<b>6,79 %</b>
Zone verzi	--	--	<b>1 492 mp</b>	<b>5,53 %</b>
Drumuri, alei, trotuare și parcaje	--	--	<b>6 753 mp</b>	<b>25,01 %</b>

## 4. CAP. 4 PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

### 1. ZONA LOCUINTE COLECTIVE

#### 1.1 Utilizări permise:

- Locuințe colective mici, cuprinzând maximum 6 unități locative pe parcelă având suprafața de minim 900 mp. În cazul locuințelor colective mici gabaritul suprateran al acestora nu va depăși 3000mc.
- Spații verzi amenajate în cadrul parcelei – mobilier urban, bănci, pergole, foisoare, locuri de joacă pentru copii;
- Construcții, rețele și instalații tehnico-edilitare/gospodărire comunală necesare zonei;

S.C. M3dves Studio S.R.L.

Urteni, str. Bisericii, nr.9, cam.2

Reg.Com. J2021001468356; C.I.F. 44061280

- Accesuri pietonale, carosabile, spații staționare auto, parcuri la sol, parcuri la subsol, parcuri supraetajate;
- Imprejmuiri;
- Platforme colectare deșeuri menajere;
- Schimbarea destinației unui spațiu de locuit se poate face numai cu respectarea condițiilor prevăzute de Legea nr. 196/2018 actualizat, privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor.
- Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației din zonă, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile, să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător, amplasate în subteran sau în afara spațiului public;
- Instalațiile exterioare de climatizare, încălzire, pompe de căldură, etc se vor amplasa cu condiția ca în timpul funcționării acestea să nu producă un nivel de zgomot peste limitele admise de lege la nivelul ferestrelor vecine;

### **1.2. Utilizări cu condiții:**

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

- 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 pe parcelele vecine;
- pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

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

Pentru 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 prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

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.

### **1.3. Interdicții temporare de construire:**

- Zonele afectate de rețele (electrice, canalizare, alimentare cu apă, gaze, telefonie, fibră optică, etc.) sunt supuse interdicției temporare de construire (dacă este cazul).

#### **Utilizări interzise:**

- orice utilizări, altele decât cele admise la articolele precedente;
- Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită (OMS 119/2014, art. 5, alin. 6).

## **2. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

Condițiile de amplasare a construcțiilor din cazul zonelor de locuințe colective vor respecta prevederile prezentului regulament.

### **Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.**

#### **2.1. Amplasarea fata de aliniament**

Retragerea construcțiilor principale se va face la o distanță de **4,00 m** de la limita de proprietate din strada, măsurată pe orizontală, față de corpul principal al clădirii.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

#### **2.2. Amplasarea in interiorul parcelei**

Amplasarea construcțiilor în regim de (S)+P+2E+M/Er, față de limitele laterale de proprietate, vor fi retrase cu ½ din înălțimea maximă la cornișă a construcțiilor situate față de mezuinele laterale, dar nu mai puțin de 4,00m. Pentru parcelele având număr 22 și 23 se recomandă alipirea celor două construcții pe calcanul comun.

Clădirile se vor amplasa la minim **10,00 m** față de limita posterioară a lotului.

#### **2.3. Înălțimea construcțiilor**

**Regim maxim de înălțime:** Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane.

Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+2+M, (S)+P+2+ER, (S – subsol, D – demisol, P – parter, 1 – 1 etaj, 2 – 2 etaje, M – mansardă, ER – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

#### 2.4. Aspectul exterior al construcțiilor.

Autorizația de construire nu se va emite dacă o construcție prin situare, arhitectură, dimensiuni și aspect exterior este în măsură să aducă prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților, peisajului urban.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

Materialele pentru finisaj exterior vor fi de buna calitate, specific cadrului arhitectural.

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.

Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb-gri, natur, ocru, culori armonizate în general.

Pentru servicii și instituții sunt permise totuși culori specific firmelor ce își desfășoară activitatea în clădirile respective.

Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din material adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Poziția și dimensiunile lor nu vor stânjeni traficul auto sau pietonal.

#### 2.5. Procentul de ocupare al terenului

Procentul maxim de ocupare al terenului pentru construcții de locuințe este de **35%**.

#### 2.6. Coeficientul de utilizare maxim a terenului

Coeficientul maxim de ocupare al terenului pentru construcții de locuințe este de **0,9**.

#### Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

##### 2.7. Parcajele

**Locuințe colective mici:** un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă

Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate): două locuri de parcare.

##### 2.8. Spații verzi.

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 față), 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 siguranță publică. Defrișarea lor este permisă doar în baza unei Expertize dendrologice.

##### 2.9. 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 împrejuririlor va fi de 2,20 m . Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.  
Împrejuririle spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.  
Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

## **2. ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU SERVICII LA PARTER**

### **1.1. Utilizări permise:**

- Locuințe colective mici, cuprinzând maximum 6 unități locative pe parcela;
- Se vor realiza funcțiuni complementare locuirii la parterul clădirilor care să se adreseze preponderent locuitorilor zonei: comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes cu acces public, servicii profesionale, birouri, sedii de firma, sedii de banci, servicii manufacturiere, servicii medicale sau activități de mică capacitate, care nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, mic comerț, etc.).
- Spații verzi amenajate în cadrul parcelei – mobilier urban, bănci, pergole, foisoare, locuri de joacă pentru copii;
- construcții, rețele și instalații tehnico-edilitare/gospodărire comunală necesare zonei;
- accesuri pietonale, carosabile, spații staționare auto, parcări, parcări supraetajate;
- împrejuriri;
- platforme colectare deșeuri menajere;
- Schimbarea destinației unui spațiu de locuit se poate face numai cu respectarea condițiilor prevăzute de Legea nr. 196/2018 actualizat, privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor.
- Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației din zonă, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile, să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător, amplasate în subteran sau în afara spațiului public;
- Instalațiile exterioare de climatizare, încălzire, pompe de căldură, etc se vor amplasa cu condiția ca în timpul funcționării acestea să nu producă un nivel de zgomot peste limitele admise de lege la nivelul ferestrelor vecine;
- Parcajele publice sau private subterane și supraterane în clădiri dedicate, cu condiția să nu ocupe frontul spre spațiul public iar accesul autovehiculelor să se realizeze, de preferință, din străzi cu circulație redusă/străzi secundare, astfel încât traficul să nu fie afectat;

### **1.2. Utilizări cu condiții:**

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

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;

S.C. M3dves Studio S.R.L.

Urzeni, str. Bisericii, nr.9, cam.2

Reg.Com. J2021001468356; C.I.F. 44061280

- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
  - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea pe parcelele vecine;
  - pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.
- Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

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

Pentru servicii profesionale sau manufacturiere cu îndeplinirea condițiilor specificate în R.L.U.

Conditii:

- 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. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

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

Conditii:

- 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.

#### **Interdicții temporare de construire:**

- zonele afectate de rețele (electrice, canalizare, alimentare cu apă, gaze, telefonie, fibră optică, etc.) sunt supuse interdicției temporare de construire (dacă este cazul).

#### **1.3. Utilizări interzise:**

- orice utilizări, altele decât cele admise la articolele precedente;
- Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită (OMS 119/2014, art. 5, alin. 6).

## **2. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

Condițiile de amplasare a construcțiilor din cazul zonelor de locuințe colective vor respecta prevederile prezentului regulament.

## **Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.**

### **2.1. Amplasarea fata de aliniament**

Retragerea constructiilor principale se va face la o distanta de **4,00 m** de la limita de proprietate din strada, masurata pe orizontala, fata de corpul principal al cladirii.

In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

### **2.2. Amplasarea in interiorul parcelei**

Amplasarea constructiilor in regim de (S)+P+2E+M/Er, fata de limitele laterale de proprietate, vor fi retrase cu  $\frac{1}{2}$  din inaltimea maxima la cornisa a constructiilor situate fata de mezuinele laterale, dar nu mai putin de 4,00m. Pentru parcelele avand numar 22 si 23 se recomanda alipirea celor doua constructii pe calcanul comun.

Cladirile se vor amplasa la minim **10,00 m** fata de limita posterioara a lotului.

### **2.3. Inaltimea constructiilor**

**Regim maxim de inaltime:** Regimul de inaltime maxim admis este de trei niveluri supraterane.

Suplimentar fata de acestea, este admisa o mansarda sau un nivel retras, conform definitiilor din glosarul anexat.

Totalizat, regimul de inaltime nu poate depasi una dintre urmatoarele configuratii: (S)+P+2+M, (S)+P+2+ER, (S – subsol, D – demisol, P – parter, 1 – 1 etaj, 2 – 2 etaje, M – mansarda, ER – nivel retras).

Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 12 m. Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 12 m.

### **2.4. Aspectul exterior al constructiilor.**

Autorizatia de construire nu se va emite daca o constructie prin situare, arhitectura, dimensiuni si aspect exterior este in masura sa aduca prejudicii caracterului si intereselor vecinatatilor, peisajului urban.

Façadele laterale si posterioare ale cladirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

Materialele pentru finisaj exterior vor fi de buna calitate, specific cadrului arhitectural.

Sunt interzise constructiile ce reprezinta pastise ale unor tipuri de arhitectura nespecifice.

Culorile dominante pentru façadele imobilelor vor fi: alb-gri, natur, ocru, culori armonizate în general.

Pentru servicii și instituții sunt permise totuși culori specific firmelor ce își desfășoară activitatea în clădirile respective.

Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din material adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Poziția și dimensiunile lor nu vor stânjeni traficul auto sau pietonal.

## 2.5. Procentul de ocupare al terenului

Procentul maxim de ocupare al terenului pentru pentru constructii de locuinte este de **35%**.

## 2.6. Coeficientul de utilizare maxim a terenului

Coeficientul maxim de ocupare al terenului pentru constructii de locuinte este de **0,9**.

### Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri

## 2.7. Parcajele

Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate): două locuri de parcare.

## 2.8. Spații verzi.

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 siguranță publică. Defrișarea lor este permisă doar în baza unei Expertize dendrologice.

## 2.9. Imprejuriri.

Împrejuririle 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 împrejuririlor va fi de 2,20 m . Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejuririle spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

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

## 3. ZONA LOCUINTE PENTRU MAXIM 2 FAMILII

### 1.1. Utilizări permise:

- Locuințe cu maxim doua unitati locative pe parcela si anexe.
- Spații verzi amenajate în cadrul parcelei – mobilier urban, bănci, pergole, foișoare, locuri de joacă pentru copii;
- construcții, rețele și instalații tehnico-edilitare/gospodărire comunală necesare zonei;
- accesuri pietonale, carosabile, spații staționare auto, parcări la sol, parcări la subsol, parcări supraetajate;
- împrejuriri;

S.C. M3dves Studio S.R.L.

Urteni, str. Bisericii, nr.9, cam.2

Reg.Com. J2021001468356; C.I.F. 44061280

- platforme colectare deșeuri menajere;
- Schimbarea destinației unui spațiu de locuit se poate face numai cu respectarea condițiilor prevăzute de Legea nr. 196/2018 actualizat, privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor.
- Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației din zonă, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile, să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător, amplasate în subteran sau în afara spațiului public;
- Instalațiile exterioare de climatizare, încălzire, pompe de căldură, etc se vor amplasa cu condiția ca în timpul funcționării acestea să nu producă un nivel de zgomot peste limitele admise de lege la nivelul ferestrelor vecine;

### **1.2. Utilizări cu condiții:**

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 prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. De asemenea, este necesară obținerea acestui acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

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;
  - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 160m;
  - 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 prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.
- Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

### **Interdicții temporare de construire:**

zonele afectate de rețele (electrice, canalizare, alimentare cu apă, gaze, telefonie, fibră optică, etc.) sunt supuse interdicției temporare de construire (dacă este cazul).

### 1.3. Utilizări interzise:

Orice alte utilizări decât cele menționate mai sus, această reglementare nu poate fi modificată prin P.U.Z.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Activitățile de depozitare și comerț en gros, indiferent de anvergura acestora.

Activitățile de creștere comercială a animalelor.

## 2. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Condițiile de amplasare a construcțiilor din cazul zonelor de locuințe colective vor respecta prevederile prezentului regulament.

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

#### 2.1. **Amplasarea față de aliniament**

Retragerea construcțiilor principale se va face la o distanță de **6,00 m** de la limita de proprietate din strada, măsurată pe orizontală, față de corpul principal al clădirii.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

#### 2.3. **Amplasarea în interiorul parcelei**

Amplasarea construcțiilor în regim de (S)+P+1E+M/Er, față de limitele laterale de proprietate, clădirile care depășesc acest regim vor fi retrase cu  $\frac{1}{2}$  din înălțimea maximă la cornișa a construcțiilor situate față de mezuinele laterale, dar nu mai puțin de 3,00m.

Clădirile se vor amplasa la minim **10,00 m** față de limita posterioară a lotului.

- Garajele și anexele din interiorul parcelelor, pot fi amplasate pe limite de proprietate dacă înălțimea lor la limita de proprietate nu depășește **3,0 m** iar scurgerea apelor meteorice de pe construcții se va face spre interiorul proprietății.

#### 2.4. **Înălțimea construcțiilor**

**Regim maxim de înălțime:** Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M/Er, (S – subsol, D – demisol, P – parter, 1 – 1 etaj, M – mansardă, ER – nivel retras).

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

## 2.5. Aspectul exterior al construcțiilor.

Autorizația de construire nu se va emite dacă o construcție prin situare, arhitectură, dimensiuni și aspect exterior este în măsură să aducă prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților, peisajului urban.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

Materialele pentru finisaj exterior vor fi de buna calitate, specific cadrului arhitectural.

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.

Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb-gri, natur, ocru, culori armonizate în general.

Pentru servicii și instituții sunt permise totuși culori specific firmelor ce își desfășoară activitatea în clădirile respective.

Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din material adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Poziția și dimensiunile lor nu vor stânjeni traficul auto sau pietonal.

## 2.6. Procentul de ocupare al terenului

Procentul maxim de ocupare al terenului pentru construcții de locuințe este de **35%**.

## 2.7. Coeficientul de utilizare maxim a terenului

Coeficientul maxim de ocupare al terenului pentru construcții de locuințe este de **0,9**.

### Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

## 2.8. Parcajele

Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate): două locuri de parcare.

## 2.9. Spații verzi.

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 siguranță publică. Defrișarea lor este permisă doar în baza unei Expertize dendrologice.

## 2.10. 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

S.C. M3dves Studio S.R.L.  
Urteni, str. Bisericii, nr.9, cam.2  
Reg.Com. J2021001468356; C.I.F. 44061280

pătrunderea vegetației.

Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,20 m . Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.  
Împrejuririle spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.  
Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

## 5. CAP. 5 UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Unitatea teritorială de referință (UTR) reprezintă o subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar (anexa nr. 2 la Legea 350/2001).

Teritoriul zonei studiate este cuprins într-o singură Unitate Teritorială de Referință. În cadrul PUG aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 619/2018. În cadrul PUG nou aprobat prin HCL 457/17.10.2023, parcelele se încadrează în Li/c- Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici.

VERIFICAT,  
Arh. Urb. Constantin Ciocan

INTOCMIT,  
Arh. Craciun Novella

