



VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL I. DISPOZIȚII GENERALE

După aprobare, prezentul PUZ va fi act de autoritate al administrației publice al Municipiului Reșița și conferă documentațiilor de urbanism legitimitate de aplicare, constituindu-se astfel temei juridic în vederea realizării programelor de dezvoltare urbanistică, precum și a autorizării executării lucrărilor de construcție a obiectivelor de investiții, corelate cu strategia locală de dezvoltare.

I.1 ROLUL RLU

Regulamentul Local de Urbanism este întocmit pentru a fi create condițiile de amenajare coerentă și de calitate a teritoriului aferent investiției. Acesta conține reglementări referitoare la utilizarea terenurilor și detaliază conținutul planșelor desenate ce compun documentația de urbanism. Prin RLU se vor stabili funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, POT și CUT, retragerea construcțiilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, asigurarea acceselor auto și pietonale, parcări, aspectul exterior al construcțiilor și modul de gestionare al spațiilor verzi.

Regulamentul Local de Urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice. El explică și detailează sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal în vederea urmăririi și aplicării acestuia.

I.2 BAZA LEGALĂ ELABORĂRII

Planul Urbanistic General al Municipiului Reșița aprobat prin HCL nr. 92/0.04.2011;

Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Reșița aprobat.

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu completările și modificările ulterioare;

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;

Legea privind circulația juridică a terenurilor nr. 247/2005;

Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare nr. 7/1996 actualizată 2012;

Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998 actualizată 2011;

Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, cu modificările și completările;

Ordinul nr. 839/ 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;



Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

Ordinul MLPAT nr.176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul- cadru al planului urbanistic zonal”, Indicativ GM-010-2000;

Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările și completările ulterioare;

HCL nr. 7/2018 privind aprobarea Procedurii de elaborare, avizare și aprobare a Planurilor Urbanistice Zonale;

HCL nr. 6/2018 privind aprobarea Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism.

CAPITOLUL II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

II.1 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Autorizarea executării lucrărilor de construcții este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice așezărilor urbane, cu respectarea condițiilor impuse de legislația în vigoare și de prezentul Regulament Local de Urbanism.

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

Se va urmări ocuparea rațională a terenului pentru realizarea următoarelor obiective:

- construirea unui imobil cu funcțiuni mixte și a două locuințe unifamiliale, accese, parcări, alei pietonale și carosabil;
- completarea zonelor cu densități urbane în dezvoltare, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei;
- valorificarea terenului din zona de interes;
- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor edilitare aferente acestora în ansambluri compacte pentru a nu deteriora mediul ambient.

Se vor respecta condițiile impuse în:

- Certificatul de Urbanism nr. 362 din 06.09.2019
- Avizul de Oportunitate nr. 08 din 04.02.2020.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă.

În zona studiată se interzic următoarele activități:

- activități industriale și exploatare de orice fel;
- activități de depozitare;
- depozitarea deșeurilor și/sau materialelor de orice fel pe terenurile învecinate;
- alte amenajări care sunt incompatibile cu funcțiunea propusă prin prezentul Regulament.

II.2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Expunerea la riscuri naturale

Amplasarea construcțiilor este permisă pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale).

Expunerea la riscuri tehnologice

Amplasarea construcțiilor este permisă în zone neexpuse la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele și zonele de protecție ale rețelilor electrice, a posturilor de transformare, etc.).

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, descrisă în prezentul Regulament.

Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării lucrărilor de construcții se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, potrivit art. 17 și a Anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face în conformitate cu normele sanitare și tehnice în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic)
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic)
- asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, la alegerea amplasamentului și stabilirea condițiilor de construire.

Datorită dispunerii terenului pe direcția celor 4 puncte cardinale, imobilele vor beneficia de însorire și pe direcția est-vest, în funcție de poziția soarelui la diferite ore ale zilei. Vegetația medie și înaltă va fi astfel dispusă pentru a nu umbri locuințele.

Clădirile învecinate sunt amplasate la distanțe corespunzătoare:

- spre Sud, cel mai apropiat bloc de locuințe este situat la 80m și are un regim de înălțime S+P+4. În momentul maxim de însorire, umbra aruncată de acest bloc ajunge până la linia de demarcare a sensurilor de pe Calea Caransebeșului;
- spre Sud-Est, blocul de locuințe S+P+8 este situat la 45m de imobilul cu funcțiuni mixte propus. Datorită amplasării la est de terenul studiat, umbra acestuia se proiectează pe strada Făgărașului și nu afectează construcțiile propuse prin PUZ;
- spre Vest, la o distanță de aproximativ 50m este amplasată Sala Regatului Martorilor lui Iehova. Înălțimea redusă a imobilului și distanța față de construcțiile propuse nu împiedică însorirea.

Datorită distanței de 25-40m dintre imobilul P+1 și locuințele familiale, cât și a declivității accentuate a terenului, umbra aruncată de clădirea dinspre Sud nu va afecta însorirea construcțiilor dinspre Nord.

Amplasarea față de drumuri publice

Construcțiile se vor amplasa retras față de căile de circulație existente și propuse cu respectarea profilelor străzilor.

Amplasarea față de căi ferate din administrația CFR: nu e cazul.

II.3 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII



Amplasarea față de aeroporturi: nu este cazul.

Amplasarea față de aliniament se va face în limita zonei construibile, conform planșei U 3 Reglementări Urbanistice. Imobilul mixt P+1 se va retrage la 2.00 m față de drumul de acces propus și minim 10.00 m față de limita de proprietate dinspre strada Făgărașului. Locuințele unifamiliale se vor alinia cu latura nord a parcelei, iar amplasarea lor se va raporta la drumul de servitute propus.

Retragerea față de limita posterioară și amplasarea în interiorul parcelei se va face în limita zonei construibile, conform planșei U 3 Reglementări Urbanistice. Locuințele se vor retrage la minim 6.00 m față de limita de proprietate posterioară și 6.00 pentru limitele est și vest. Imobilul P+1 se va amplasa la minim 6.00 față de limitele laterale, dar obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea construcției. În orice propunere se va lua în considerare respectarea prevederilor Codului Civil. Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi de minim 3.00 m și cu condiția respectării normelor de însoțire legale.

II.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport este obligatorie. Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drumul public existent, astfel încât să fie îndeplinite exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecție civilă.

Accese pietonale

Accesul pietonal pe proprietate va fi dimensionat astfel încât să aibă minim 1.00 m lățime. În interiorul parcelei se vor realiza trasee de circulație după necesități. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Accese auto

Accesul auto în incinta proprietății se va face de pe drumul de servitute desprins din drumul național DN 58- Calea Caransebeșului și va avea minim 5.50 m pentru acces în două sensuri (o bandă de 2.75 m pe sens, două sensuri). Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor sau spațiilor publice.

Vor fi asigurate căile de acces pentru mașinile de intervenție pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile.

Parcări

Se va asigura parcare privată pe parcela studiată, fără a afecta domeniul public, trotuare sau carosabil.

Locurile de parcare necesare funcționării construcției propuse se vor conforma la reglementările în vigoare (P 132/1993) și prevederilor Avizului de Oportunitate. Astfel se vor asigura un număr de 10 locuri de parcare pentru spațiile de servicii de la parterul imobilului mixt și un loc de parcare pentru mașinile de transport marfă. Pentru cele 6 apartamente situate la etaj se va asigura câte un loc de parcare și alte 2 locuri suplimentare pentru vizitatori. Locuințele unifamiliale vor beneficia de loc de parcare în incinta propriului teren. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

II.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Amplasarea construcțiilor este permisă cu condiția stabilirii obligației de a se efectua, parțial sau total, lucrări de echipare edilitară.

Se va asigura racordarea la rețelele publice de echipare edilitară dacă este posibil.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitori sau beneficiari. Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare este stabilită ca fiind proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Firidele de bransament vor fi integrate în împrejurimi, îngropate sau înzidite în construcție. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.

Parcelarea

Terenul studiat are o forma trapezoidală și este amplasat pe un versant cu declivitate pe direcția Nord-Sud, cu o diferență de nivel de 23m (latura vestică) și 14m (latura estică).

Înălțimea construcțiilor

Regimul maxim de înălțime al construcțiilor va fi P+1 pentru imobilul cu funcțiuni mixte și S/D+P+1/M.

În corelare cu zonificarea propusă și cu suprafața construibilă aferentă parcelei, înălțimea maxim admisă nu va depăși distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Indici urbanistici

Conform Avizului de Oportunitate:

- $POT_{MINIM} = 20\%$ și $POT_{MAXIM} = 30\%$
- $CUT_{MINIM} = 0.8$ și $CUT_{MAXIM} = 1$

Aspectul exterior al construcțiilor și volumetria

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu depreciază aspectul general al zonei. Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului (destinația imobilului).

Aspectul exterior al construcțiilor. Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni, dar cu condiția realizării unui ansamblu compozițional care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin aspect arhitectural - conformare și amplasarea golurilor, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, volumetrie și aspect exterior depreciază valoarea peisajului, este interzisă. Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor se vor trata în mod obligatoriu la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

II.7 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

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

Spații verzi și plantate

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 200 mp.

Suprafețele rezervate pentru spații verzi aferente fiecărei parcele vor ocupa minim 40% din suprafața totală a terenului.



Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

Împrejmuiri

Înălțimea admisă a împrejmuirilor la drumurile publice va fi de maximum 1.80 m de la nivelul (terenului) trotuarului, iar stâlpii împrejmuirii nu vor depăși 2.20 m. Acestea vor fi transparente spre stradă. Înălțimea maximă a soclului unei împrejmuiri va fi de 60 cm de la nivelul trotuarului (terenului). Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea maxim 2.20 metri și vor fi opace sau transparente, în funcție de preferințele de intimitate față de vecinătăți sau dublat de gard viu. Se recomandă împrejmuiri vegetale sau împrejmuiri transparente îmbrăcate în vegetație, atât spre aliniamentul stradal, cât și între proprietăți. Gardul viu folosit ca împrejmuire între două proprietăți va avea o înălțime de minim 2.0 m, fiind poziționat la 0.50 m de linia despărțitoare a celor două proprietăți.

Zona studiată va avea o singură unitate teritorială de referință:

III.1 UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

UTR 1: M funcțiuni mixte

UTR 2: Lm locuințe cu regim mic de înălțime

UTR 3: Cc căi de circulație/drum public

CAPITOLUL IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

UTR 1: M funcțiuni mixte

UTR 2: Lm locuințe cu regim mic de înălțime

UTR 3: Cc căi de circulație/drum public

Utilizări permise

- Circulații pietonale și auto, parcări, spații verzi, construcții provizorii de tip foisor și anexe gospodărești, construcții și echipamente edilitare.
- Carosabil, rigole, circulație pietonală, rețele edilitare, mobilier urban (iluminat public, cosuri de gunoi, etc.), aliniamente verzi, spații verzi plantate, alte asemenea.

Interdicții

Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor și spațiilor verzi decât în cazuri justificate și doar prin elaborarea în prealabil a unei documentații de urbanism specifice.

CAPITOLUL V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UTR 1

M FUNCȚIUNI MIXTE

Suprafața

Suprafața terenului propus pentru construirea imobiului cu funcțiuni mixte este de 2491 mp.

Destinația zonei și funcțiuni admise

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități de administrarea afacerilor, financiar-bancare, restaurant, comerciale, de sănătate, alte asemenea.

Spre spațiile publice, spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.

Funcțiuni complementare

Circulații pietonale și auto, parcări, spații verzi, construcții și echipamente edilitare.

Condiționări și restricții

Nu se admit în zonă unități de producție ce aduc emanații sau

infiltrații de substanțe toxice, inflamabile sau explozibile.

Nu se admit obiective comerciale, de prestări servicii, de producție care creează incomodități zonei prin producerea de zgomot, mirosuri, praf, fum, gaze.

Indici caracteristici

Regimul maxim de înălțime al construcției va fi P+1.

În corelare cu zonificarea propusă și cu suprafața construibilă aferentă parcelei, înălțimea maxim admisă nu va depăși distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Indici urbanistici

$POT_{MAXIM} = 30\%$

$CUT_{MAXIM} = 0.5$

Condiții de amplasare

Amplasarea oricăror construcții se va face în limita zonei construibile prevăzută în planșa U 3 Reglementări Urbanistice.

Construcția se va amplasa retras față de strada Făgărașului, la minim 10.00 m. De la limita de proprietate până la parcare din interiorul parcelei se va păstra o distanță de minim 2.50 m în care se va realiza împrejmuirea și se va planta vegetație joasă.

Retragerea față de limita posterioară se va face în limita zonei construibile, conform planșei U 3 Reglementări Urbanistice și raportat la locuințele unifamiliale aflate în amonte.

Față de laturile est și vest clădirea se va retrage cu cel puțin 6.00 m și obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea construcției, și cu respectarea prevederilor Codului Civil. Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi de minim 3.00 m și cu condiția respectării normelor de însorire legale.

Orientarea față de punctele cardinale

Imobilul în care se vor amenaja locuințe colective se amplasează în sudul parcelei. Apartamentele vor fi compartimentate pentru a asigura dispunerea spațiilor de zi către Sud (spre Calea Caransebeșului) și încăperile-anexă spre Nord.

Datorită distanței de 25-40m dintre imobilul P+1 și locuințele familiale, cât și a declivității accentuate a terenului, umbra aruncată de clădirea dinspre Sud nu va afecta însorirea construcțiilor dinspre Nord.

Asigurarea acceselor

Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drumul public existent sau un drum de servitute, astfel încât să fie îndeplinite exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecție civilă.

Accesul pietonal pe proprietate va fi dimensionat astfel încât să aibe minim 1.50 m lățime. În interiorul parcelei se vor realiza trasee de circulație după necesități. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Amplasamentul este accesibil de pe drumul DN 58, printr-un drum local fără îmbrăcăminte asfaltică sau pietriș, fiind realizat din pământ. Drumul are o lățime de aproximativ 5.00 m și acostamente variabile pe ambele sensuri de mers. Pentru realizarea accesului în incinta terenului studiat este necesară reconfigurarea intersecției în „T” prin amenajarea a două racorduri între drumul de servitute public și carosabilul de incintă. Prin soluția adoptată, condițiile de deservire și circulație către zona de parcare sunt confortabile, pietonii și autovehiculele care ies și intră în

incinta putând să se înscrie în siguranță în circulația curentă a drumului național. Accesul carosabil va avea o structură rigidă alcătuită din balast ca strat de fundație și îmbrăcăminte din beton de ciment. Pentru sistematizarea pe verticală a zonei se va urmări crearea de pante longitudinale și transversale care să asigure scurgerea apelor pluviale din zonă.

Accesul auto pentru parterul destinat serviciilor se va face de pe drumul de servitute și va avea minim 3.50 m lățime și un singur sens de circulație. Ieșirea de pe teren va debușa în strada Făgărașului.

Accesul locatarilor de la etaj pe teren se va face pe un alt drum de servitute, comun cu locuințele unifamiliale. Acesta va avea dublu sens și o lățime de 5.00 m.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor sau spațiilor publice.

Parcări

Se va asigura parcare privată pe parcela studiată, fără a afecta domeniul public, trotuare sau carosabil.

Locurile de parcare necesare funcționării construcției propuse se vor conforma la reglementările în vigoare (P 132/1993) și prevederilor Avizului de Oportunitate. Astfel se vor asigura un număr de 10 locuri de parcare pentru spațiile destinate serviciilor și un loc pentru descărcare marfă.

Pentru cele 6 apartamente situate la etaj se va asigura câte un loc de parcare și alte 2 locuri suplimentare pentru vizitatori.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Finisaje și materiale de construcții permise

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, implicând uneori locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în retragere față de aliniament. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4.00 m de la cota trotuarului, peste spațiul public.

Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%).

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.

Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei - tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se



interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Echipare edilitară

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

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

Firidele de brânșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel. Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Spații verzi

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

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 înbrăcămintă de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 200 mp.

Împrejmuiri

Nu este obligatorie realizarea împrejuririi spre spațiul public.

Dacă se optează pentru acestea, împrejuririle vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 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 2.2 m.

Împrejmuririle vor putea fi al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă dublate de garduri vii. Împrejmuririle spre parcelele vecine vor avea maximum 2.20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejuririlor situate în aliniment se vor deschide fără a afecta spațiul public. Tratatamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Restricții de construire

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; depozitare en gros; depozitare de materiale re folosibile; comerț en gros; comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre; garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor; elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public; construcții provizorii de orice natură; instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor; reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea,

etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.

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

UTR 2

Lm LOCUINȚE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME

Suprafața

Suprafața terenului propus pentru construirea celor două locuințe unifamiliale este de 2892 mp.

Destinația zonei și funcțiuni admise

Locuințe individuale (unifamiliale)

Funcțiuni complementare

Anexele locuințelor: garaje, filigorii, împrejurii, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

Condiționări și restricții

Nu se admit în zonă unități de producție ce aduc emanații sau infiltrații de substanțe toxice, inflamabile sau explozibile.

Nu se admit obiective comerciale, de prestări servicii, de producție care creează incomodități zonei prin producerea de zgomot, mirosuri, praf, fum, gaze.

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

Indici caracteristici

Regimul maxim de înălțime al construcțiilor va fi S/D+P+1/M.

În corelare cu zonificarea propusă și cu suprafața constructibilă aferentă parcelei, înălțimea maxim admisă nu va depăși distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Indici urbanistici

$POT_{MAXIM} = 30\%$

$CUT_{MAXIM} = 0.80$

Condiții de amplasare

Amplasarea oricăror construcții se va face în limita zonei constructibile prevăzută în planșa U 3 Reglementări Urbanistice.

Construcțiile se vor amplasa retras față de drumul de servitute. De la limita de proprietate până la parcare din interiorul parcelei se va păstra o distanță de 1.50 m în care se va realiza împrejurirea și se va planta vegetație joasă.

Retragerea față de limita posterioară se va face în limita zonei constructibil. Toate construcțiile se vor retrage la minim 6.00 m față de limita de proprietate posterioară și cele lateral. Se vor respecta prevederile Codului Civil. Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi de minim 3.00 m și cu condiția respectării normelor de însoțire legale.

Nu se admit operațiuni de divizare a parcelelor.

Orientarea față de punctele cardinale

Cele două locuințe unifamiliale se vor amplasa în amonte de imobilul cu funcțiuni mixte. Orientarea camerelor de zi se va face către Sud, pentru a asigura însorirea maximă pe timpul zilei. Spațiile secundare (baie, debara, garaj, cameră tehnică, etc.) nu necesită însorire și se vor putea amplasa pe latura nordică.

Asigurarea acceselor

Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drumul public existent sau un drum de servitute, astfel încât să fie îndeplinite exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecție civilă.

Accesul pietonal pe proprietate va fi dimensionat astfel încât să aibe minim 1.00 m lățime. În interiorul parcelei se vor realiza trasee de circulație după necesități.

Accesul auto în incinta proprietății se va face pe un drum de servitute ce va avea minim 3.50 m lățime, în două sensuri. Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor sau spațiilor publice.

Parcări

Se va asigura parcare privată sau garaj pe parcela studiată, fără a afecta domeniul public, trotuare sau carosabil.

Finisaje și materiale de construcții permise

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu depreciază aspectul general al zonei. Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului (destinația imobilului).

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

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

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

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

Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

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

Echipare edilitară

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

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

Firidele de brânșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel. Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Spații verzi

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



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 îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinimanent (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 200 mp.

Împrejmuiri

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 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 2.2 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 spre interiorul parcelei. Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Restricții de construire

În scopul asigurării stabilității și integrității terenului, se interzice extragerea pământului din lucrările de terasament sau din alte lucrări de apărare și desființarea zidurilor de sprijin.

UTR 3

CC CĂI DE CIRCULAȚIE/DRUM PUBLIC

Suprafața

Suprafața totală a drumului de servitute este de 322mp.

Destinația zonei și funcțiuni admise

Zonă pentru căi de circulație rutieră, străzi, trotuare.

Funcțiuni complementare

Carosabil, rigole, circulație pietonală, rețele edilitare, mobilier urban (iluminat public, cosuri de gunoi, etc.), aliniamente verzi, spații verzi plantate, alte asemenea.

Condiționări și restricții

Nu se admit construcții permanente sau provizorii, cu excepția mobilierului urban.

Interdicție definitivă de construire.

Interdicție de înstrăinare.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

Pe suprafața de teren aflată în fâșia de siguranță a carosabilelor se vor amenaja și proteja aliniamentele verzi existente.

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



dan
cincu
birou individual de
arhitectura

Numar Proiect: Pagina:

386/2019 13 / 13

Denumire Proiect:

Plan Urbanistic Zonal - Imobil mixt P+1 cu spații comerciale la parter și
locuințe colective la etaj, locuințe unifamiliale D+P+1A,
parcări, accese și brânșamente la utilități

Denumire text:

VOLUMUL II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

adiacente.

Sunt permise intervenții privind stabilizarea terenului.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu prevederile
legale și normate categoriei de trafic rezultate.

Este interzisă staționarea autovehiculelor pe carosabil.

Întocmit
arh. Mihaela COPIA



Proiectat
arh. Dan CINCU

Coordonator
arh. urb. Adela PETREANU





MEMORIU TEHNIC INSORIRE

1. DATE GENERALE

Denumirea proiectului:	Imobil mixt P+1 cu spații comerciale la parter și locuințe colective la etaj, locuințe unifamiliale D+P+M, parcări, accese și bransamente la utilități
Amplasament:	județul CARAȘ-SEVERIN, municipiul REȘIȚA, fn.
Beneficiar:	FEIER ZAHARIE CRISTIAN județul MUREȘ, municipiul REGHIN, strada SALCIILOR, numărul 31A
Elaborator:	BIA DAN CINCU
Categoria de importanță:	C - NORMALA
Clasa de importanță:	III - NORMALA
Suprafața teren:	5705 mp
Suprafața construită:	1100 mp

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Imobilele ce fac obiectul prezentei documentații sunt situate în intravilanul localității Reșița, în afara zonei de protecție a monumentelor istorice. Terenul se află în cartierul Micro I, la intersecția străzii Făgărașului cu Calea Caransebeșului.

Zona este caracterizată de prezența unor blocuri de locuințe cu regimul de înălțime P+4 și P+8, respectiv un culoar de construcții pentru prestări servicii în lungul Căii Caransebeșului, spre ieșirea din oraș.

2. SITUAȚIA JURIDICĂ

Dreptul de proprietate asupra terenului în suprafață de 5705 mp aparține lui **FEIER ZAHARIE CRISTIAN**, beneficiarul prezentei documentații. Imobilul este înscris în Cartea Funciară nr. 40316 Resita.

4. SOLUȚIA DE PROIECTARE

Înspre latura sudică a parcelei (către drum) se propune realizarea unui imobil cu funcțiuni mixte cu regim de înălțime P+1. Parterul va fi rezervat realizării de spații pentru prestări servicii. Acesta va beneficia de o parcare pentru mașini cu 10 locuri, respectiv un loc de parcare pentru descărcarea mărfurilor în spațiile comerciale. La etaj se vor amenaja 6 apartamente (locuințe colective) cu câte 2 camere, baie, bucătărie și dependințe. Accesul se va face pe latura posterioară a imobilului, printr-un drum de servitute ce pornește din actualul drum de pământ adiacent terenului studiat. Fiecare apartament va beneficia de un loc de parcare și acces separat din drumul de servitute. Pentru locuințele colective se vor prevedea și 2 locuri de parcare suplimentare pentru vizitatori.

În nordul terenului se vor realiza doua construcții pentru locuințe unifamiliale, cu regimul de înălțime maxim D+P+M. Acestea vor avea acces privat din drumul de servitute al imobilului cu funcțiuni mixte.

5. UTILITAȚI

În zonă există rețele de apă-canal, curent electric și gaz. Construcțiile propuse se vor bransa la aceste utilități.



6. ÎNSORIRE

Pentru amenajarea și mobilarea urbană a terenului studiat s-a luat în calcul o însorire a locuințelor de minim 1.5 ore atât pentru construcțiile propuse prin PUZ, cât și pentru imobilele de locuit existente, învecinate. Prevederile Ordinului nr. 119/2014 au stat la baza propunerii urbanistice.

Autorizarea executării lucrărilor de construcții se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, potrivit art. 17 și a Anexei nr. 3 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale s-a făcut în conformitate cu normele sanitare și tehnice în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic)
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic)
- asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, la alegerea amplasamentului și stabilirea condițiilor de construire.

Terenul studiat are o formă trapezoidală și este amplasat pe un versant cu declivitate pe direcția Nord-Sud, cu o diferență de nivel de 23m (latura vestică) și 14m (latura estică). Imobilul în care se vor amenaja locuințe colective se amplasează în sudul parcelei. Apartamentele vor fi compartimentate pentru a asigura dispunerea spațiilor de zi către Sud (spre Calea Caransebeșului) și încăperile-anexă spre Nord. Cele două locuințe unifamiliale se vor amplasa în amonte de imobilul cu funcțiuni mixte. Orientarea camerelor de zi se va face către Sud, pentru a asigura însorirea maximă pe timpul zilei. Spațiile secundare (baie, debara, garaj, cameră tehnică, etc.) nu necesită însorire și se vor putea amplasa pe latura nordică.

Datorită dispunerii terenului pe direcția celor 4 puncte cardinale, imobilele vor beneficia de însorire și pe direcția est-vest, în funcție de poziția soarelui la diferite ore ale zilei. Vegetația medie și înaltă va fi astfel dispusă pentru a nu umbri locuințele.

Clădirile învecinate sunt amplasate la distanțe corespunzătoare:

- spre Sud, cel mai apropiat bloc de locuințe este situat la 80m și are un regim de înălțime S+P+4. În momentul maxim de însorire, umbra aruncată de acest bloc ajunge până la linia de demarcare a sensurilor de pe Calea Caransebeșului;
- spre Sud-Est, blocul de locuințe S+P+8 este situat la 45m de imobilul cu funcțiuni mixte propus. Datorită amplasării la est de terenul studiat, umbra acestuia se proiectează pe strada Făgărașului și nu afectează construcțiile propuse prin PUZ;
- spre Vest, la o distanță de aproximativ 50m este amplasată Sala Regatului Martorilor lui Iehova. Înălțimea redusă a imobilului și distanța față de construcțiile propuse nu împiedică însorirea.

Datorită distanței de 25-40m dintre imobilul P+1 și locuințele familiale, cât și a declivității accentuate a terenului, umbra aruncată de clădirea dinspre Sud nu va afecta însorirea construcțiilor dinspre Nord.

Ca atare, sunt respectate prevederile alin. 1, art. 3 din Ordinul nr. 119/2014.



7. ACCESE, PARCARI

Accesul pe terenul studiat se va face din Calea Caransebeșului, prin drumul de servitute existent. Leșirea din incintă se va face direct în strada Făgărașului.

Pentru locuințele colective se vor asigura pe parcelă cate 1 loc de parcare în spatele clădirii. Distanța de la limita parcurii până la fațada aferentă apartamentelor va fi de 5.00m. În fața imobilului cu funcțiuni mixte se va amenaja o parcare pentru spațiile comerciale de la parter. Distanța de la parcare până la ferestrele camerelor este de 5.50m. 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.

Locuințele unifamiliale vor beneficia de garaj pentru mașina personală.

Prin propunerile din PUZ se vor respecta prevederile Ordinului nr. 114/2014 privind aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

intocmit
Arh. Dan CINCU

