



VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL I | DISPOZIȚII GENERALE

După aprobare, prezentul Plan Urbanistic Zonal va fi act de autoritate al administrației publice a 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 terenului și detaliază conținutul planșelor desenate ce compun documentația de urbanism. Prin RLU se vor stabili operațiunile cadastrale de alipire și re poziționare a terenului unificat, funcțiunea zonei și destinația construcției propuse, regimul de înălțime și înălțimea maximă admisă, POT și CUT, retragerea construcțiilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei rezultate, asigurarea accesului auto și pietonal, modul de amenajare a parcurii, soluțiile de echipare edilitară, aspectul exterior al clădirii 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 A ELABORĂRII

LISTA STUDIILOR, DOCUMENTELOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR PUZ

- Planul Urbanistic General al Municipiului Reșița aprobat prin HCL nr. 92 din 06.04.2011, prelungit prin HCL nr. 94 din 30.03.2021 pe o perioadă de 10 ani
- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Reșița aprobat, cu modificările și completările ulterioare
- extrase de Carte Funciară nr. 40562, 44445 și 42640 Reșița.

LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ȘI AVIZE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU PUZ

- Certificat de Urbanism nr. 186 din 04.06.2024 eliberat de Primăria Municipiului Reșița
- Aviz de oportunitate nr. 29 din 26.06.2024 eliberat de Primăria Municipiului Reșița
- Plan topografic întocmit în vederea elaborării PUZ, recepționat OCPI Caraș-Severin, însoțit de procesul verbal nr. 806 din 22.08.2024
- Studiu geotehnic nr. 7145/2024 generat de amplasamentul studiat, verificat la cerința Af
- Raportul informării și consultării publicului nr. 56661 din 25.06.2024
- avize privind utilitățile urbane și infrastructura: apă și canal- aviz nr. R241c/CPGA199 din 31.07.2024 emis de Aquacaraș SA, curent electric- aviz nr. 24454135 din 09.08.2024 emis de Rețele Electrice Banat SA, gaz- aviz nr. 214710488 din 18.07.2024 emis de Delgaz Grid SA; aviz privind sănătatea populației- notificare asistență de specialitate nr. 7489 din 02.10.2024 emis de Direcția de Sănătate Publică Caraș-Severin; adresă privind securitatea la incendiu- punct de vedere nr. 3.428.298 din 10.10.2024 emis de Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Semenic” al Județului Caraș-Severin; circulații- aviz nr. 64726 din 19.09.2024 emis de Comisia de Circulații din Primăria Municipiului Reșița și aviz nr. 278277 din 16.12.2024 emis de Biroul Rutier din cadrul Inspectoratului de Poliție Județean Caraș-Severin; acord Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița.



BAZA LEGALĂ republicată, actualizată, cu completările și modificările ulterioare

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții
- Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal
- Legea nr. 286/2009 privind Codul Penal
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil
- Legea nr. 247/2005 privind circulația juridică a terenurilor
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului imobiliar și publicității imobiliare
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice
- Legea nr. 107/1996 a apelor
- Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților
- Legea nr. 241/2006 a serviciului de alimentare cu apă și de canalizare
- Legea nr. 123/2012 a energiei electrice și a gazelor
- Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor
- Legea nr. 159/2016 privind regimul infrastructurii fizice a rețelelor de comunicații
- Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică
- Legea nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public
- Ordinul nr. 839/ 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Ordinul nr. 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 nr. 176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul- cadru al planului urbanistic zonal”, Indicativ GM-010-2000
- Ordinul nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism", Indicativ GM-007-2000
- Ordinul nr. 600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- Ordinul nr. 1296/2017 privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor
- Ordinul nr. 172/2023 privind aprobarea normativului pentru proiectarea parcajelor, indicativ NP 24-2022
- Ordinul nr. 195/2005 privind protecția mediului și Normativul privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare a localităților NP 133 /2013
- Ordinul nr. 27/N.1999 privind aprobarea Normativului de siguranță la foc a construcțiilor- P118, revizuit 2025
- Ordinul nr. 1294/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale
- Ordinul nr. 21/2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale
- Ordin nr. 153/ 2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind înființarea, organizarea și funcționarea cabinetelor medicale
- Ordin nr. 1030 din 20 august 2009 privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitara pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire și pentru funcționarea obiectivelor ce desfășoară activități cu risc pentru starea de sănătate a populației
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Hotărârea Guvernului nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale
- Hotărârea Guvernului nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară



- Hotărârea Guvernului nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică
- Hotărârea Guvernului nr. 1061/2008 privind transportul deșeurilor periculoase și nepericuloase pe teritoriul României
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice.

I.3 DOMENIILE DE APLICARE

Conform Certificatului de Urbanism nr. 186 din 04.06.2024 eliberat de Primăria Municipiului Reșița, terenurile care fac obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal sunt situate pe teritoriul administrativ al localității, în intravilan, în afara zonei de protecție a monumentelor istorice sau ale naturii, în UTR 3, conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Reșița. Parcelele studiate se află în zona funcțională Sv- zona spațiilor verzi, parcuri, complexe sportive, predele de protecție.

Zona ce urmează a fi reglementată în vederea construirii are o suprafață totală de 659 mp și este generată de următoarele imobile:

- extras de Carte Funciară nr. 40562 Reșița, în suprafață de 294 mp, proprietar Enache Gloria, teren neîmprejmuit în intravilan, categoria de folosință curți construcții
- extras de Carte Funciară nr. 44445 Reșița (nr. top 152-153b/2/2), în suprafață de 312 mp, proprietar Beg Cristian-Raul, teren neîmprejmuit în intravilan, categoria de folosință curți construcții
- extras de Carte Funciară nr. 42640 Reșița (nr. top R212/1/1/b/10/b/2), în suprafață de 53 mp, proprietar Beg Cristian-Raul, teren neîmprejmuit în intravilan, categoria de folosință curți construcții.

Beneficiara documentației este Enache Gloria, conform acordului autentificat al lui Beg Cristian-Raul pentru elaborarea documentației de urbanism pe terenurile proprietate privată identificate prin Cărțile Funciare nr. 44445 și 42640.

SITUAȚIA EXISTENTĂ

TEREN	INTRAVILAN	EXTRAVILAN	SUPRAFAȚA TOTALĂ
CF nr. 40562 liber de construcții	294	0	294 mp
CF nr. 44445 liber de construcții	312	0	53 mp
CF nr. 443640 liber de construcții	53	0	53 mp
TOTAL TERENURI	659 mp		

Beneficiara documentației este Enache Gloria, conform acordului autentificat al lui Beg Cristian-Raul pentru elaborarea documentației de urbanism pe terenurile proprietate privată identificate prin Cărțile Funciare nr. 44445 și 42640.

Regulamentul Local de Urbanism se aplică exclusiv terenurilor evidențiate în planșele care fac parte integrantă din prezentul Plan Urbanistic Zonal.

Reglementarea terenurilor se va întocmi în concordanță cu prevederile PUG aflat în valabilitate. Denumirea zonei funcționale, reglementările cu privire la autorizarea construcțiilor, echiparea tehnico-edilitară, indicii caracteristici ai parcelei rezultate, aliniamente, retrageri și accese, au fost corelate cu cele definite în Planul Urbanistic General al Municipiului Reșița și Regulamentul Local de Urbanism aferent aflate în valabilitate, dar și ținând cont de specificul urbanistic al cvartalului în care se situează terenurile, precum și de cerințele specifice ale beneficiarilor prezentei documentații.

La eliberarea Certificatelor de Urbanism ce vizează terenurile ce fac obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului Regulament, asigurându-se impunerea cerințelor



necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

Autorizațiile de Construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament

La emiterea Autorizațiilor de Construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. Totodată se vor lua măsuri pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

Autorizațiile de Construire vor fi emise direct în baza prevederilor Planului Urbanistic Zonal în acele zone pentru care prezentul regulament cuprinde reglementări privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilului și un Plan Urbanistic de Detaliu nu este solicitat în mod obligatoriu prin prezentul Regulament.

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 construire pe terenul rezultat în urma unificării prin aprobarea Planului Urbanistic Zonal este permisă pentru construcțiile și amenajările 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 și al echilibrului ecologic.

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

- completarea zonei funcționale potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei
- parcelare terenuri existente pentru realizarea de locuințe colective
- valorificarea amplasamentului aflat în proximitatea rețelelor tehnico-edilitare
- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor edilitare aferente acestora în ansambluri compacte
- realizare acces auto și pietonal, amenajare parcuri și spații verzi.

Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai de către Primăria Municipiului Reșița, cu avizul/acordul de specialitate emise de organismele abilitate și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a prescripțiilor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire a apelor.

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

În zona studiată se interzic următoarele activități:

- activități industriale, producție și exploatare de orice fel
- activități de depozitare deșeuri și/sau materiale de orice fel
- alte amenajări care sunt incompatibile cu funcțiunea propusă prin prezentul Regulament.

Terenul va fi integral amenajat, respectând și proporția între spațiile verzi și cele construite sau căile de circulație. Pentru realizarea construcțiilor în etape se vor lua măsuri de amenajare provizorie a terenurilor, fără a depozita materiale rezultate din demolări sau lucrări de construcții în manieră dezorganizată.

Pe durata șantierelor se vor lua măsurile necesare pentru a reduce la maxim răspândirea suspensiilor de praf și afectarea căilor de circulație cu noroiul de pe autovehicule.

Apa menajeră va fi colectată în rețeaua existentă de canalizare și condusă spre stația de epurare a apei. Apele pluviale vor fi dirijate spre zonele de teren acoperite de spații verzi și bazinul de retenție, respectiv spre rețeaua de canalizare a localității, în urma trecerii prin separatorul de hidrocarburi și deznisipator a apelor rezultate de pe platformele pentru circulație auto și parcare.

Se vor realiza plantații de arbori și arbuști ca bariere împotriva curenților de aer în rafale și cu rol de asigurarea a unui microclimat și confort fonic propice locuirii.

Deșeurile solide și lichide se vor colecta în sistem centralizat și se vor evacua conform contractului cu societățile de salubritate organizate la nivelul localității.



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

EXPUNEREA LA RISCURI NATURALE

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

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, marcate în capitolele specifice ale Planului Urbanistic General și în studiile de fundamentare care au stat la baza elaborării acestuia.

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

Conform Legii nr. 575/2001 privind aprobarea „Planului de amenajare a teritoriului național -Sesiunea a V-a- Zone de risc natural”- Anexa 5 -- Inundații, amplasamentul cercetat se regăsește în lista cu unitățile administrativ teritoriale afectate de inundații (pe cursuri de apă și pe torenți).

Conform Legii nr. 575/2001 privind aprobarea „Planului de amenajare a teritoriului național -Sesiunea a V-a- Zone de risc natural”- Anexa 7- Alunecări de teren, amplasamentul cercetat nu se regăsește în lista cu unitățile administrativ teritoriale afectate de alunecări de teren

Conform Legii nr. 575/2001 privind aprobarea „Planului de amenajare a teritoriului național -Sesiunea a V-a- Zone de risc natural”- Anexa 3, amplasamentul cercetat este situat în zone urbane pentru care intensitatea seismică echivalată pe baza parametrilor de calcul privind zonarea României, este minim VII grade pe scara MSK a intensității cutremurelor.

La data executării forajului, apa subterană a fost interceptată la cota -4.50 m. Sunt posibile și infiltrații în partea superioară a terenului de fundare, în perioadele cu precipitații abundente și de topire a zăpezilor. Se apreciază un nivel maxim absolut al apelor subterane de -2.50 m.

Având în vedere cele menționate, Studiul Geotehnic efectuat pe terenurile vizate de prezentul PUZ, recomandă sistematizarea zonei din punct de vedere al colectării apelor meteoritice și evacuarea lor din perimetrul construcției pentru evitarea stagnerii acestora pe platformele amenajate și pentru evitarea infiltrării apei la tălpile fundațiilor.

EXPUNEREA LA RISCURI TEHNOLOGICE

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și 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. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

CONSTRUCȚII CU FUNCȚIUNI GENERATOARE DE RISCURI TEHNOLOGICE

Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale. Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministerelor responsabile cu industria, agricultura și alimentația, ape, păduri și protecția mediului, sănătatea, transportul, apărării naționale și de interne.

ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.



ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea propusă (instituții, servicii și activități), descrisă în prezentul Regulament, și funcțiunile existente în zonă (zonă instituții, servicii și activități, zonă sedii administrative, birouri, zonă unități de cazare, alimentație publică, zonă de locuințe individuale, zonă de parcuri și circulații auto și zonă spații verzi).

Integrarea în zonă a construcțiilor noi se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de bază privind ocuparea terenului, cât și a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor, în acord cu destinația acestora.

LUCRĂRI DE UTILITATE PUBLICĂ

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

II.3 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Amplasarea clădirii trebuie să se facă în zona funcțională stabilită prin prezentul regulament, pe teren sigur și salubru care să asigure:

- protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului
- sistem centralizat sau individual de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele în vigoare
- sistem de canalizare care asigură preluarea, colectarea, evacuarea și transportul apelor uzate, a apelor meteorice, precum și epurarea corespunzătoare a apelor uzate înainte de evacuare
- sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere
- sănătatea populației față de poluarea antropică cu compuși chimici, radiații și/sau contaminanți biologici.

Amplasarea clădirii pe teren va ține cont de conformația fparcelei, de fondul construit existent, aliniamente și retrageri existente în vecinătate și stabilite în PUG Reșița. Construcția propusă va fi amplasată în conformitate cu retragerile indicate în planșele de reglementări urbanistice. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea față de limitele de proprietate se face conform legii și în condițiile prezentului regulament.

Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale fiecărei parcele vor respecta prevederile Codului Civil și ale prezentului Regulament Local de Urbanism.

Regulile de amplasare față de aliniament și retrageri se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirii, inclusiv balcoane și terase care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament. Nu sunt incluse pergole, copertine, limita streșinii, alte asemenea, care compun expresia artistică a clădirii.

Condițiile de amplasare a construcției în interiorul parcelei rezultate sunt precizate în cadrul reglementărilor zonei funcționale din unitatea teritorială de referință aferentă prezentului Plan Urbanistic Zonal, cuprinse în prezentul regulament. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de Planuri Urbanistice Zonale (PUZ), dacă prevederile privind unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

Regimul de înălțime, procentul de ocupare și coeficientul de utilizare al terenului, înălțimea maximă admisă, precum și aspectul exterior al construcției vor fi definite în prevederile specifice zonei funcționale.

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 construcției propuse față de punctele cardinale se va realiza 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.

Se va urmări ca saloanele și rezervele să fie orientate spre sud, sud-est, sud-vest. Laboratoarele și serviciile tehnice medicale se vor amplasa spre nord, iar cabinetele vor fi orientate către sud, sud-est.



În soluția de proiectare vor fi studiate și luate în considerare toate normativele și legile ce vizează igienă și sănătatea publică, funcționarea și organizarea cabinetelor medicale și de medicină dentară, și radiologie. Menționăm următoarele acte legislative: Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, Ordin nr. 153/ 2003, Anexa 2 pentru aprobarea Normelor metodologice privind înființarea, organizarea și funcționarea cabinetelor medicale, Ordin nr. 1338/2007 pentru aprobarea Normelor privind structura funcțională a cabinetelor medicale și de medicină dentară, Ordin nr. 1030 din 20 august 2009 privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitară pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire și pentru funcționarea obiectivelor ce desfășoară activități cu risc pentru starea de sănătate a populației și Ordinul CNCAN nr. 173/16.10.2003 pentru aprobarea Normelor de securitate radiologică în practicile de radiologie de diagnostic și radiologie intervențională.

ÎNSORIREA ȘI ILUMINATUL NATURAL

Pentru amenajarea și mobilarea urbană a zonei studiate s-a luat în calcul o însorire a construcției de minim 1.5 ore la solstițiul de iarnă. Încăperile trebuie prevăzute cu deschideri directe către aer liber - uși, ferestre, care să permită ventilația naturală. Iluminatul natural trebuie să permită desfășurarea activităților zilnice fără a se recurge la lumina artificială. Ventilația naturală trebuie să prevină vicierea și poluarea aerului interior.

II.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pe terenuri, potrivit importanței și destinației construcției.

Pentru asigurarea condițiilor de acces, intervenție și salvare în caz de incendiu la construcții și instalații, actualele căi de circulație au gabarite corespunzător amenajate pentru accesul utilajelor și autospecialelor de intervenție ale pompierilor. Prezentul regulament impune ca imobilul propus să se edifice în sistem izolat, permițând accesul la minim 3 fațade, conform legislației în vigoare.

ACCESE PIETONALE

Accesele pietonale se definesc drept căi de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau după caz, pe terenuri proprietate private grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii.

Asigurarea acceselor pietonale pentru toate categoriile de construcții și amenajări de orice fel, trebuie să asigure relaționarea cu celelalte categorii de accese: carosabile, piste biciclete, alei semicarosabile, parcaje etc.

Documentațiile pentru autorizarea lucrărilor de construcții vor asigura rezolvarea de accese pietonale, în funcție de importanța și destinația construcției.

În interiorul parcelei se vor realiza alei pietonale după necesități. Accesele vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

ACCESE AUTO

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, legal instituită, conform destinației construcțiilor. 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.

Pentru asigurarea condițiilor de acces, intervenție și salvare în caz de incendiu la construcții și instalații actualele căi de circulație au gabarite corespunzător amenajate pentru accesul utilajelor și autospecialelor de intervenție ale pompierilor. Prezentul regulament impune ca imobilul propus să se edifice în sistem izolat (nu alipit), permițând accesul la minim trei fațade, conform legislației în vigoare. Drumul va asigura accesul fără obstacole și pe distanțe cât mai scurte la construcții și alimentarea autospecialelor la surse de apă.



PARCĂRI

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Se vor asigura locuri de parcare conform prevederilor HG nr. 525/1996, pentru vizitatori și angajați, conform specificului programului de arhitectură. Gabaritul locurilor de parcare precum și carosabilul de acces se vor dimensiona conform NP 24/2022 Normativ pentru proiectarea parcajelor, aprobat prin Ordinul nr. 172/2023. Vor fi prevăzute locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap, configurate și semnalizate corespunzător. Numărul locurilor de parcare rezervate persoanelor cu dizabilități va fi de 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de unul.

În propunerea de elaborare a Planului Urbanistic Zonal s-au avut în vedere cerințele OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului și ale Normativului privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare a localităților NP 133 /2013, motiv pentru care colectarea apelor pluviale ce provin de pe carosabilul și parcare privată se va realiza în sistem centralizat printr-un separator de hidrocarburi și uleiuri, cu deznisipator, care se va racorda la rețeaua de canalizare menajeră a localității. 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. Pentru amenajările parcajelor din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

II.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale, este interzisă.

Clădirea propusă va fi racordată la rețele publice tehnico- edilitare existente. Echiparea edilitară se va face în regim individual. În sensul prezentului articol, prin soluții de echipare edilitară în sistem individual se înțelege asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru imobilul propus.

Se vor prevedea extinderi de rețele publice, relocări sau devieri, inclusiv măritri de capacitate ale rețelilor edilitare publice, după caz. Lucrările de racordare și de branșare la rețele se suportă în întregime de către investitor.

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor, domeniului public sau zonei înconjurătoare. Montarea echipamentelor tehnice în incinte sau în nișele construcțiilor se va face cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor.

Construcția va fi amplasată cu respectarea normelor în vigoare la data realizării lor, referitoare la distanțele impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc.

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

ALIMENTAREA CU APĂ

Sistemul public de alimentare cu apă al municipiului Reșița acoperă și dezvoltarea zonei studiate, astfel că terenul poate fi deservit de sistemul public al localității, alcătuit din captări, aducțiuni, stație de tratare, magistrale de transport, rezervoare zonale de înmagazinare și rețele de distribuție. Amplasamentul este traversat de un branșament la rețeaua de apă potabilă, și există un cămin de vizitare anulat. Sistemul public de distribuție a apei potabile se află pe strada Spitalului. Se vor desființa conductele nefuncționale ce traversează terenul reglementat, se vor devia/reloca conductele de pe proprietatea privată pe domeniul public, și se va reface racordul la rețeaua de apă existentă pe amplasament. conform avizului nr. R241c/CPGA199 din 31.07.2024 emis de Aquacaraș SA

EVACUAREA APELOR MENAJERE UZATE

Rețeaua publică de canalizare menajeră se află pe strada Spitalului, în vecinătatea amplasamentului studiat. Terenurile vizate de prezenta documentație există cămine de vizitare pentru un racord la rețeaua de canalizare. Se va reface racordul la rețeaua de de evacuare a apei menajere existentă pe amplasament. Se vor devia/reloca conductele actuale ce alimentează clădirea Policlinicii, pentru a permite edificarea clădirii propuse. conform avizului nr. R241c/CPGA199 din 31.07.2024 emis de Aquacaraș SA.



ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

La nord de terenurile studiate există linii electrice de joasă și medie tensiune pozate în subteran, racorduri la rețea electrică a localității pozată în subteranul străzii Spitalului. Imobilul propus în urma aprobării PUZ se va alimenta cu energie electrică prin racord subteran, nefiind necesare intervenții suplimentare de modernizare în acest moment. Pentru PUZ s-a obținut avizul nr. 24454135 din 09.08.2024 emis de Rețele Electrice Banat SA. Pe învelitorile clădirilor se pot amplasa panouri fotovoltaice care vor alimenta parțial construcțiile.

ALIMENTARE CU CĂLDURĂ ȘI APĂ CALDĂ

Pe amplasamentul studiat nu există surse, rețele sau consumatori. Nu sunt propuse nici în Planul Urbanistic General al Reșiței, nefiind utile și economice în acest moment. Încălzirea se va face local, cu pompă de aer-apă sau cu centrală termică.

ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

La limita estică a amplasamentului studiat, către strada Spitalului, există rețea subterană de distribuție a gazelor naturale. Construcția propusă prin PUZ se poate racorda la rețeaua de gaz a localității. conform avizului de principiu favorabil nr. 214710488 din 18.07.2024 emis de Delgaz Grid SA.

DEȘEURI MENAJERE

La nivelul localității sistemul de management a deșeurilor menajere s-a realizat prin contractarea acestor servicii către o firmă de profil, care asigură săptămânal activitățile de precolectare, colectare și transport al deșeurilor municipale atât de la persoanele fizice cât și de la agenții economici și instituții. Populația, instituțiile și agenții economici dispun de containere pentru colectarea acestor deșeuri menajere. Construcția edificată în urma aprobării prezentului PUZ va asigura depozitarea deșeurilor în interiorul clădirii, cu condiția respectării prevederilor Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Pentru evacuarea deșeurilor, proprietarul imobilului va contracta serviciile de specialitate funcționale la nivelul localității.

ILUMINAT PUBLIC

Pe străzile Spitalului, Mihai Eminescu și I.L. Caragiale, care se învecinează cu zona studiată, există rețea de iluminat public, în subteran și pe stâlpi, parțial modernizată. Parcarea aferentă Policlinicii beneficiază de iluminat stradal public. Pe terenul reglementat se va realiza iluminat arhitectural, ambiental și de incintă.

EVACUAREA APELOR PLUVIALE

Sistemul de captare și dirijare a apelor pluviale se află la nivelul carosabilului de pe strada Spitalului și bulevardul I.L. Caragiale, în vecinătatea amplasamentului studiat. Nu se vor deversa apele pluviale pe domeniul public. Apele meteoritice de pe acoperișuri vor fi captate prin jgheaburi și burlane și dirijate către spațiile verzi din incinta parcelei unificate prin PUZ sau spre rezervoare pluviale utilizate pentru irigarea spațiilor verzi. Minim 10% din suprafața totală a terenurilor unificate ce fac obiectul PUZ va fi acoperită de spații verzi. În propunerea de elaborare a Planului Urbanistic Zonal s-au avut în vedere cerințele OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului și ale Normativului privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare a localităților NP 133 /2013, motiv pentru care colectarea apelor pluviale ce provin de pe carosabilul și parcările de incintă se va realiza în sistem centralizat pe teren, într-un separator de hidrocarburi și uleiuri, cu deznisipator, care se va racorda la rețeaua de canalizare menajeră a localității.

TELECOMUNICAȚII

În zona studiată, în afara terenurilor vizate de PUZ, există instalații de telecomunicații speciale amplasate în subteranul carosabilului aferent domeniului public, pe bulevardul I.L.Caragiale. Construcția edificată în urma aprobării PUZ pe terenul proprietate privată nu este de natură să interfereze cu rețeaua de telecomunicații speciale.



II.6 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Terenul este considerat construibil numai dacă se încadrează în prevederile prezentului PUZ. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se îndeplinesc simultan următoarele cerințe:

- se poate realiza acces dintr-un drum public sau parcare publică
- suprafața parcelei este mai mare de 500 mp
- se respectă distanțele minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil
- se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

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.

Autorizațiile de Construire va urmări obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul prezentului regulament.

SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

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

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu vegetație joasă, de tipul plantelor perene.

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. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile din Codul Civil. Minim 10% din suprafața parcelei rezultate în urma unificării și re poziționării va fi acoperită de 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. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile art. 613 din Codul Civil.

Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale: piatră, lemn, cărămidă, pavaj din prefabricate de beton. Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafețelor prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Se recomandă realizarea unei zone de pietriș (de drenaj) sau trotuar de gardă de minim 0.50 m în jurul construcțiilor, pentru a proteja pereții de umezeală și a preveni apariția igrasiei. Culoarele folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

ÎMPREJMUIRI

Nu este admisă realizarea de împrejurimi. Se recomandă aranjamente vegetale pe spațiile verzi din jurul clădirii, pentru obturarea vederii în interior.

CAPITOLUL III | ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Prezentul Plan Urbanistic Zonal se elaborează pe trei terenuri cu suprafața totală de 659 mp din municipiul Reșița, conform Planului Urbanistic General al localității, aprobat prin HCL nr. 92 din 06.04.2011, prelungit prin HCL nr. 94 din 30.03.2021 pe o perioadă de 10 ani. Parcelele pe care se va realiza investiția sunt situate în intravilan.

Zona reglementată rezultată din unificarea celor trei terenuri și re poziționarea lor, va avea destinația de instituții, servicii și activități. Se va defini zona funcțională din unitatea teritorială aferentă zonei studiate, corelată cu PUG în curs de elaborare/ actualizare:

IS - ZONĂ INSTITUȚII, SERVICII ȘI ACTIVITĂȚI



CAPITOLUL IV | PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCȚIONALE

ZONA FUNCȚIONALĂ IS

INSTITUȚII, SERVICII ȘI ACTIVITĂȚI

BILANȚ TERITORIAL PARCELĂ REZULTATĂ/REGLEMENTATĂ

DESTINAȚIA TERENULUI	SUPRAFAȚĂ TEREN mp	%
TEREN UNIFICAT	659	100
ZONA CONSTRUIBILĂ	231	-
CLĂDIRE PROPUȘĂ	maxim 230	35
SPAȚII VERZI	minim 66	10

A. CARACTERUL ZONEI

Zonă a ansamblurilor independente, dedicate instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public, și diverse activități. Prin instituție se înțelege un organ sau organizație (publică sau privată) care desfășoară activități cu caracter social, cultural, administrativ, etc.

Criteriile de construire prezentate în acest regulament sunt corelate cu prescripțiile zonei funcționale de instituții, servicii și activități, așa cum este aceasta definită în cadrul Planului Urbanistic General al municipiului Reșița și Regulamentul Local de Urbanism aferent, cu modificările și completările ulterioare. Elementele ce compun prezentul Regulament au fost adaptate solicitărilor beneficiarilor investiției pentru parcelele ce au generat Planul Urbanistic Zonal.

B. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

B.1 UTILIZĂRI ADMISE

Construcții: clădiri pentru sănătate (clinică medicală, clinică stomatologică, centru radiologie, clinică kinetoterapie, medicina muncii, alte asemenea), săli de evenimente, unități de alimentație publică (restaurante, baruri, bufete, cofetării, cafenele, ceainării și bucătăriile aferente), unități de cazare (hotel, motel, hanuri, pensiuni), săli de cultură (cinematograf, teatre, muzee, cluburi), clădiri pentru birouri și administrative, mici ateliere meșteșugărești cu caracter nepoluant, edificii de culturale sau sociale, dotări sportive și pentru agrement de capacitate redusă.

Circulații/ amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație auto (carosabil) și pietonale (trotuare, alei de gardă), parări, fâșiile plantate pentru protecție ale acestora, lucrări de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerescă, intersecții rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră, accese, rigole, pistă de biciclete, spații verzi cu plantații de înălțimi variabile, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile, amplasare de echipamente edilitare (post trafo, puț forat, rezervoare de apă de ploaie, etc.), și alte asemenea.

Amenajări: loc de joacă pentru copii, grădini, scuaruri, bazine/piscine, filigorii, mobilier urban, reclame și panouri publicitare, totemuri, și alte asemenea.

Sunt admise și ansambluri constructive ce conțin două sau mai multe din funcțiunile înșiruite, cu condiția de a se asigura compatibilitatea între ele., circulații auto, pietonale, parări, împrejuriri, amenajări de spații verzi.

B.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admite extinderea și/sau etajarea, reconfigurarea, schimbarea de destinație a construcțiilor, cu respectarea funcțiunilor complementare, a condițiilor de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament, dacă se încadrează în limitele de suprafețe rezultate din coeficienții de ocupare și utilizare a terenului.

Realizarea de construcții care depășesc suprafețele construite desfășurate prevăzute de coeficienții de ocupare și utilizare a terenului vor fi condiționate de elaborarea, avizarea și aprobarea unei documentații de urbanism.



Se admite amplasarea instalațiilor exterioare aferente infrastructurii tehnico-edilitare (post trafa, de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

B.3 UTILIZĂRI INTERZISE

Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus, orice fel de activități industriale, de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și/sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței.

Sunt interzise orice lucrări care modifică traseele protejate ale străzilor, depozitare en gros, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, platforme de pre colectare a deșeurilor radioactive sau orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente, precum și intervențiile asupra apelor curgătoare.

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise prin prezentul regulament. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată ulterior prin Plan Urbanistic Zonal modificator.

C. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Amplasarea, orientarea și configurarea construcției propuse se vor înscrie în tipologia construcțiilor urbane și vor respecta prevederile Codului Civil, precum și legile sau normativele ce vizează programul de arhitectură propus. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali prin reabilitare și/sau schimbare de destinație.

Amplasarea oricăror construcții se va face în limita zonei construibile prevăzută în planșa de Reglementări Urbanistice și Mobilare Urbană/Ilustrare Urbanistică.

Extinderea sau supraetajarea clădirilor este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei documentații.

C.1 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR. SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcela este construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- acces auto și pietonal dintr-un drum public sau parcare publică
- suprafața parcelei este mai mare de 500 mp
- se respectă distanțele minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil
- se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Nu se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelei rezultate după operațiunile de unificare și re poziționare. Nu se admite modificarea reglementărilor urbanistice din unitatea teritorială aferentă PUZ. Prin documentație se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului.

C2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înțelege limita de proprietate comună cu domeniul public către vest (trotuar și spații verzi aferente străzii Spitalului, identificate prin CF nr. 44685). Alinierea clădirii propuse se va retrage cu minim 2 m față de aliniament, respectiv 4 m față de limita carosabilului.

C3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Construcția propusă se va amplasa retras față de limitele laterale și posterioare ale terenului.

Clădirea se va retrage cu minim 2 m față de limita laterală dinspre sud, cu respectarea prevederilor art. 615 din Codului Civil.

Clădirea propusă se va retrage cu minim 12 m față de limita laterală dinspre nord, dar nu mai puțin de 1 m față de limita parcurii de incintă. În orice caz, imobilul propus se va retrage din alinierea Policlinicii către nord, pentru asigurarea accesului autospecialelor de intervenție la toate fațadele clădirilor existente și propuse.

Clădirea propusă se va retrage de la limita posterioară a parcelei (către vest) cu o distanță de minim de 2 m, respectarea prevederilor art. 615 din Codului Civil.



Nu se admite sub nici o formă alipirea construcției propusă de limitele de proprietate laterale sau posterioare.

Filigoriile, locurile de joacă, mobilierul urban, și construcțiile ușoare și demontabile de orice fel, se pot amplasa în afara zonei construibile (delimitată de aliniament și retrageri), cu condiția respectării prevederilor Codului Civil, precum și a zonelor de protecție față de drum, domeniul public, etc.

C4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Soluția de proiectare va avea în vedere edificarea unui singur volum construit pe parcela rezultată în urma unificării și re poziționării. Se va asigura accesul autospecialelor de stingere a incendiilor la minim trei fațade.

C5. ACCESE ȘI CIRCULAȚII

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, menținut sau modernizat, astfel încât să fie îndeplinite exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecție civilă.

Accesul pietonal se va face de pe domeniul public. În interiorul parcelei se vor realiza alei pietonale după necesități. Accesele vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare. Aleile pietonale vor fi dimensionate astfel încât să aibă minim 2 m lățime, și minim 50 cm trotuar de gardă.

Accesul auto se va realiza din parcare situată la nord de amplasament, domeniul privat al municipiului Reșița. Se va păstra accesul general actual din strada Spitalului în parcare reamenajată. Accesul auto și circulația în incinta parării Policlinicii și a clinicii medicale propuse se vor conforma prevederilor Ordinului nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane și a Ordinului nr. 1296/2017 privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor. Intrarea- ieșirea în parcare va fi astfel dimensionată încât să aibă minim 6 m lățime pentru cele două sensuri (3 m pentru o bandă). La intersecția accesului auto cu parcare Policlinicii se va asigura traversarea pietonilor în condiții de siguranță, în continuarea trotuarului situat pe domeniul public.

C.6 PARCAREA AUTOVEHICULELOR

Se vor asigura locuri de parcare conform prevederilor HG nr. 525/1996, pentru vizitatori și angajați, conform specificului programului de arhitectură. Gabaritul locurilor de parcare precum și carosabilul de acces se vor dimensiona conform NP 24/2022 Normativ pentru proiectarea parcajelor, aprobat prin Ordinul nr. 172/2023. Vor fi prevăzute locuri de parcare rezervate persoanelor cu dizabilități, configurate și semnalizate corespunzător. Numărul locurilor de parcare rezervate persoanelor cu dizabilități va fi de 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de unul. În propunerea de elaborare a Planului Urbanistic Zonal s-au avut în vedere cerințele OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului și ale Normativului privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare a localităților NP 133 /2013, motiv pentru care colectarea apelor pluviale ce provin de pe carosabilul și parcare privată se va realiza în sistem centralizat printr-un separator de hidrocarburi și uleiuri, cu deznisipator, care se va racorda la rețeaua de canalizare menajeră a localității. 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.

C.7 REGIM DE ÎNĂLȚIME. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter+ două etaje).

Înălțimea maximă admisă a clădirii, măsurată la streșină în punctul cel mai înalt sau la aticul etajului retras nu va depăși 13.00 m față de cota +0.00 a clădirii.

Înălțimea maximă admisă a clădirii, măsurată la coamă în punctul cel mai înalt sau la aticul ultimului etaj nu va depăși 15.00 m față de cota +0.00 a clădirii.



C.8 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei, așa cum a fost el descris în preambulul zonei funcționale. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior, conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a. - depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, valoarea peisajului și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă.

Volumetria construcțiilor se va încadra în tipologia programului de arhitectură. Se interzic volumele nespecifice, ieșite din scara locului, atipice funcțiunilor admise sau cele care depreciază peisajul.

Aspectul clădirilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală urbană sau a peisajului și va ține seama de dezvoltarea ulterioară a zonei. Arhitectura clădirilor va fi echilibrată, și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Acoperișurile vor fi de tip terasă cu pantă mică, de minim 2%. Învelitorile acoperișurilor tip terasă pot fi circulabile. În cazurile în care configurația terenului o permite și nu sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj se acceptă și acoperișuri tip șarpantă, cu forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 30°. Cornișele vor fi de tip urban. Se interzice realizarea de acoperișuri cu pante inegale (inclusiv șarpantele frânte). Învelitorile șarpantelor vor fi realizate din țiglă ceramică sau tablă, fiind interzisă realizarea învelitorilor din azbociment sau alte materiale sintetice. Culorile învelitorilor vor respecta specificul local fiind cât mai apropiate de cele naturale. Se interzice utilizarea culorilor stridente și atipice specificului local. Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Streașina va avea o paze și sageac simplu. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare. Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș.

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

Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei - tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră sau lemn, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit. Materialele de finisaj pentru fațade vor fi cele specifice funcțiunii - tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat - aparente, placaje din piatră, inclusiv placaje de aluminiu compozit, tablă de cupru, placaje de fibrociment, și alte asemenea. La construcțiile noi se interzice utilizarea inoxului, baluștrilor din beton sau piatră precum și a materialelor care conțin azbest, poliesteri. Se interzice aplicarea pe soclu a tencuielilor pe bază de ciment, a tencuielilor decorative mozaicate sau a similipietrei și a plăcilor ceramice. Se interzice placarea pereților cu materiale ceramice glazurate, materiale pe bază de azbest, poliesteri, PVC sau altele similare. Se interzice materialelor care conduc la deprecierea zonei sau peisajului.

Culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmentilor naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben ș.a.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică zonei (în diagonală, ș.a.). Lemnul lăsat aparent se va trata într-o cromatică specifică zonei cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia.

Tâmplării (uși și ferestre) vor fi preponderent din PVC, metalice vopsite sau lemn tratat cu ulei sau vopsit, atât la ferestre cât și la uși. Culorile admise pentru tâmplării sunt: natur, alb, gri, negru sau alte culori specifice programului de arhitectură. Feroneria va avea culori discrete, nestrălucitoare, fiind interzisă utilizarea inoxului lucios sau a altor materiale similare. La fațadele vizibile din spațiul public golurile pentru uși și ferestre vor avea forme și proporții specifice funcțiunii. Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se pot folosi obloane de lemn/ PVC/ metalice, riflaje sau vegetație. Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulourile exterioare aplicate pe zidăria construcției, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.).

Față de prescripțiile generale de mai sus se pot accepta derogări justificate pentru încadrarea în specificul arhitectural local.

C.9 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea racordării și/sau branșării acestora la rețelele existente sau extinse de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă.



În vederea păstrării caracterului specific al intravilanului localităților se interzice montarea supraterrană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor, fără afectarea circulației publice, și cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane. Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură. Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor, domeniului public sau zonei înconjurătoare.

Construcția va fi echipată cu sisteme de colectare a apelor pluviale conform prevederilor din Codul Civil privind picătura streșinii. Se poate prevedea bazin de retenție (rezervor pluvial) pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigarea spațiilor verzi plantate. Se vor realiza jgheaburi/rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale.

Se interzice montarea pe fațada către stradă a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse și a antenelor TV. Firidele de bransament și contorizare vor fi obligatoriu integrate în interiorul clădirilor.

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

C.10 SPAȚII VERZI

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

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu arbuști. Suprafețele rezervate pentru spații verzi aferente vor ocupa minim 10% din suprafața 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. Se vor planta arbori/vegetație de înălțime medie spre mare pe suprafața de teren dintre clădire și domeniul public spre stradă, pentru a asigura intimitatea. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile Codului Civil.

Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale: piatră, lemn, cărămidă. Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafețelor prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Aleile carosabile vor fi pietruite și/sau înierbate. Se recomandă realizarea unei zone de pietriș (de drenaj) de minim 0.50 m în jurul construcțiilor, pentru a proteja pereții de umezeală și a preveni apariția igrasiei. Culoarele folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

C.11 ÎMPREJMUIRI

Nu este admisă realizarea de împrejmuiri. Se recomandă aranjamente vegetale pe spațiile verzi din jurul clădirii, pentru obturarea vederii în interior.

D. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI

D.1 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI - POT

POT maxim 35 % din suprafața totală a terenului unificat rezultat.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirii sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

D.2 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – CUT

CUT maxim= 1 din suprafața totală a terenului unificat rezultat.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirii sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.



CAPITOLUL V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Prezentul Plan Urbanistic Zonal se elaborează pe trei terenuri cu suprafața totală de 659 mp din municipiul Reșița, conform Planului Urbanistic General al localității, aprobat prin HCL nr. 92/2011.

Terenurile studiate se vor constitui într-o singură unitate teritorială definită în planșa Reglementări Urbanistice, și va conține zona funcțională definită în acest Regulament Local de Urbanism.

ȘEF PROIECT

ARH. MIHAELA COPIA