



SC UNITH2B Srl | blv. Pache Protopopescu nr. 81, 021408, sector 2, București, Români  
tel : +4 3749 777 00 | e-mail: [office@unith2b.com](mailto:office@unith2b.com) | [www.unith2b.com](http://www.unith2b.com)  
cod fiscal: RO31279763 | cont RO32INGB0000999903479919, ING sucursala Dorobanti

**SUBCONTROL** s.r.l.  
str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO  
[secretariat@subcontrol.ro](mailto:secretariat@subcontrol.ro); [www.subcontrol.ro](http://www.subcontrol.ro)  
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

---

Denumire proiect:	<b>PUZ MOCIUR – FUNCȚIUNE MIXTĂ. CVARTAL 2- Zonă pentru funcțiuni comerciale, administrative, rezidențiale, turism și agrement</b>
Adresa:	<b>Str. Mociur FN, Reșița</b>
Număr proiect:	<b>2523.08.1/2</b>
Faza:	<b>P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal)</b>
Data:	<b>Septembrie 2021</b>
Beneficiar:	<b>CEETRUS ROMANIA</b>
Proiectant general:	<b>UNITH2B SRL</b>
Proiectant de specialitate:	<b>SUBCONTROL SRL</b>
Specialist RUR:	<b>Dipl. Arh. Radu D. Radoslav</b>



## CUPRINS REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

---

DISPOZIȚII GENERALE.....	4
Rolul RLU .....	4
Baza legală a elaborării .....	4
Domeniul de aplicare .....	5
Zonificare funcțională propusă .....	6
Procentul de ocupare a terenului, Coeficientul de utilizare al terenului .....	6
ZONĂ DE FUNCȚIUNI COMERCIALE, ADMINISTRATIVE, TURISM ȘI AGREMENT .....	7
Caracterul zonei .....	7
Servituți pentru obiective de utilitate publică:.....	7
Reglementări pentru spațiul public: .....	7
Utilizare funcțională.....	8
Utilizări admise: .....	8
Utilizări admise cu condiții: .....	8
Utilizări interzise: .....	9
Condiții de amplasare .....	10
Caracteristicile parcelelor.....	10
Amplasare față de aliniament: .....	10
Amplasare față de limitele laterale și posterioare:.....	10
Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: .....	10
Circulații și accese: .....	11
Staționarea autovehicolelor: .....	11
Înălțimea maximă admisă: .....	11
Aspectul exterior al clădirilor:.....	11
Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor.....	12
Spații libere și spații plantate: .....	12
Împrejmuiri:.....	13
Indici de ocupare și utilizare a terenului .....	13
Procentul maxim de ocupare a terenului:.....	13



Coeficientul de utilizare maxim a terenului: .....	13
Zonă de locuire colectivă cu dotări și servicii complementare, regim de înălțime max. S+D+P+9E..	13
Caracterul zonei .....	13
Servituți pentru obiective de utilitate publică:.....	13
Reglementări pentru spațiul public: .....	13
Utilizare funcțională.....	14
Utilizări admise .....	14
Utilizări interzise: .....	15
Condiții de amplasare, echipare și configurare .....	15
Caracteristicile parcelei:.....	15
Amplasare față de aliniament .....	15
Amplasare față de limitele laterale și posterioare.....	16
Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă .....	16
Circulații și accese .....	16
Staționarea autovehicolelor .....	16
Înălțimea maximă admisă: .....	17
Aspectul exterior al clădirilor:.....	17
Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor.....	17
Spații libere și spatii plantate: .....	18
Împrejmuiri:.....	19
Indici de ocupare și utilizare a terenului .....	19
Procentul maxim de ocupare a terenului:.....	19
Coeficientul de utilizare maxim a terenului: .....	19
CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE .....	19



# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

---

## DISPOZIȚII GENERALE

### Rolul RLU

Regulamentul Local de Urbanism - R.L.U. – este parte integrantă din Planul Urbanistic Zonal, cu rolul de a detalia în formă scrisă reglementările acestuia.

Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament Local de Urbanism, permisiuni sau restricții, sunt obligatorii pe întreg teritoriul aferent Planului Urbanistic Zonal.

Prezentul Regulament este elaborat în conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism, cu adaptare la situația specifică a zonei incluse în studiu.

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism, devin acte de autoritate ale administrației publice locale, odată cu aprobarea lor, în baza cărora se pot elibera Certificate de Urbanism și Autorizații de Construire.

Prezentul regulament este structurat astfel:

- Prescripții generale la nivelul zonei studiate;
- Prescripții specifice la nivelul zonelor funcționale.

Modificarea prezentului regulament aferent Planului Urbanistic Zonal se poate face numai în condițiile în care modificările nu contravin reglementărilor propuse la nivel funcțional pentru zona studiată, și numai cu acordul beneficiarului. De asemenea, completarea prezentului regulament se poate face doar cu acordul beneficiarului.

### Baza legală a elaborării

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/ N 16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea Locuinței nr. 114/1996, actualizată;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.994/2018 pentru modificarea și completarea Ordinului Ministrului Sănătății nr.119/2014;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996, republicat;



- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ GM – 007 – 2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism și alte documente sau norme cu caracter de reglementare.
- Ordinul MLPAT 91/1991 – privind formularele, procedura de autorizare și conținutul cadru al documentelor.

Prezentul regulament aferent Planului Urbanistic Zonal are la bază prevederile cuprinse în studiile și documentațiile de urbanism avizate și aprobate care au tangență cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal, respectiv:

- P.U.G. al Municipiului Reșița, aprobat prin HCL nr. 92/06.04.2011;
- Strategia de dezvoltare locală a municipiului Reșița, 2015-2025;
- Proiect – faza D.A.L.I.: “Amenajare piste de biciclete și alei pietonale pe străzile de legătură dintre arterele majore de circulație – B-dul Revoluția din Decembrie și B-dul A.I.Cuza pentru acces la stațiile de transport în comun”;
- Proiect – faza studiu de fezabilitate: “Amenajare promenade și piste de biciclete pe ambele maluri ale râului Bârzava, în municipiul Reșița”;
- Proiect – faza D.A.L.I.: “Modernizarea transportului electric și amenajarea infrastructurii de transport nemotorizat în Municipiul Reșița” – Fazele 1 și 2, elaborat în 2020;
- “P.U.Z. Zona Triaj CFU. Amenajare sală de evenimente. Schimbare de destinație: spațiu și extindere clădire”, elaborat în 2015.
- Studiu de trafic

### **Domeniul de aplicare**

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren aflată pe fosta platformă industrială Mociur – UCM Reșița, în intravilanul Municipiului Reșița, județul Caraș-Severin, având o suprafață totală de 304.893 mp, delimitată de râul Bârzava, calea ferată și Bd. Revoluția din Decembrie, Str. Țerovei, pârâul Țerova, Parcul Industrial Reșița și Cvartalul 1 al Platformei UCM-Mociur (P.U.Z. în curs de elaborare, având același beneficiar cu prezenta documentație), identificat prin următoarele C.F.-uri:

- CF 45141, intravilan, proprietar TMK REȘIȚA SA
- CF 46740, intravilan, proprietar CEETRUS ROMANIA
- CF 45140, intravilan, proprietar Municipiul Reșița
- CF 31018, intravilan, proprietar CEETRUS ROMANIA
- CF 46652, intravilan, proprietar CEETRUS ROMANIA
- CF 31002, intravilan, proprietar CEETRUS ROMANIA
- CF 31470, intravilan, proprietar CEETRUS ROMANIA
- CF 46077, intravilan, proprietar Municipiul Reșița
- CF 46078, intravilan, proprietar Municipiul Reșița
- CF 45191, intravilan, proprietar TMK REȘIȚA SA



- CF 45255, intravilan, proprietar Municipiul Reșița
- CF 45190, intravilan, proprietar Municipiul Reșița
- CF 38060, intravilan, proprietar SECURITY CONSULTING
- CF 43805, intravilan, proprietar Municipiul Reșița

Terenul afectat de infrastructura majoră – căi de comunicație, rețele ecologice etc. – constă din mai multe terenuri, celor de mai sus adăugându-se:

- CF 43861, intravilan, proprietar Municipiul Reșița
- CF 43010, intravilan, proprietar CFR
- CF 45264, intravilan, proprietar Municipiul Reșița
- CF 44149, intravilan, proprietar Municipiul Reșița

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z..

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

#### **Zonificare funcțională propusă**

- *Zonă de funcțiuni comerciale, administrative, turism și agrement*
- *Zonă de locuire colectivă cu dotări și servicii complementare, regim de înălțime de max. S+D+P+9E*

#### **Procentul de ocupare a terenului, Coeficientul de utilizare al terenului**

În cazul prezentului regulament, P.O.T. și C.U.T., suprafețele zonelor verzi și regimul de înălțime maxim se stabilesc la nivelul fiecărei subzone a terenului supus reglementării:

- *Zonă de funcțiuni comerciale, administrative, turism și agrement*

**P.O.T. = maxim 60%**

**C.U.T. = maxim 3**

**Suprafață zone verzi = minim 5-20% \***

**Regim de înălțime maxim = S+D+P+9E**

**H maxim = 48m**

**\*Vor fi prevăzute minim 5% spații verzi pentru funcțiunile comerciale, de agrement public, funcțiuni logistice admise în această zonă funcțională.**

**Minim 20% spații verzi vor fi prevăzute pentru celelalte funcțiuni admise în zona funcțională, anume: clădiri și spații de birouri, servicii financiar-bancare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism, cercetare.**

- *Zonă de locuire colectivă cu dotări și servicii complementare, regim de înălțime de max. S+D+P+9E*



**P.O.T. = maxim 60%**

**C.U.T. = maxim 3**

**Suprafață zone verzi = minim 20%**

**Regim de înălțime maxim = S+D+P+6E, cu accente de S+D+P+9E**

**H maxim = 35m, cu accente de 48m**

## **ZONĂ DE FUNCȚIUNI COMERCIALE, ADMINISTRATIVE, TURISM ȘI AGREMENT**

### **Caracterul zonei**

Zonă dedicată activităților comerciale, servicii, birouri, administrative, de alimentație publică (bistro, restaurant, cofetărie etc.), de agrement (sport, loisir, activități în aer liber sau construcții dedicate). Zona se concentrează pe partea vestică a străzii cu 4 benzi propuse care străbate amplasamentul studiat, către Bârzava și liniile de cale ferată.

Zona cuprinde și turnul de răcire al fostei platforme industriale UCM-Mociur, care se va păstra și integra în noul țesut urban propus, într-o piață publică, adaptat unor noi funcțiuni și tratat ca un reper care păstrează memoria locului.

### **Servituți pentru obiective de utilitate publică:**

Servituțiile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în planșa anexă *Obiective de utilitate publică*.

### **Reglementări pentru spațiul public:**

- Restructurarea acestor unități industriale are ca scop transformarea lor în teritorii urbane cu caracter mixt, relevând o structură funcțională complexă și echilibrată.
- Orice reglementare a spațiului public și a utilizării acestuia se va face în baza unui proiect complex, integrat și raportat la țesutul urban adiacent, precum și la sistemul major de spații verzi și hidrografii.
- Obligatoriu orice proiect de restructurare a spațiului public va integra sistemul de piste velo, trasee pietonale și trasee verzi existent sau propus la nivel de oraș. Deplasarea pietonală și velo va fi tratată cu prioritate în orice situație în reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.
- Pentru rețeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare. Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, trotuare de minimum 2,00 m lățime etc.
- Spațiile verzi, de tipul scuarurilor și spațiile de tip piețe vor avea acces public nelimitat.
- Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.
- Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.
- Acolo unde este cazul se vor prevedea zone clar definite în spațiul public destinate serviciilor urbane, cum ar fi colectarea colectivă a deșeurilor, distribuirea presei, stații de transport în comun etc.



- Pentru piața publică conturată în jurul fostului turn de răcire al Platformei UCM-Mociur, amenajarea spațiului public se va face de așa natură încât să fie pus în valoare turnul – fie prin simetrie, fie prin generarea unor direcții de perspectivă prin amenajarea peisajeră etc.

## Utilizare funcțională

### Utilizări admise:

- Spații, clădiri de birouri;
- Servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate, de turism, cercetare etc.;
- Comerț de tip supermarket, hypermarket, specializat pe diverse profile (magazine bricolaj, textile etc.) organizate în clădiri de tip “big box” cu aria construită mai mare de 1000mp.
- Servicii de alimentație publică – restaurant, fast-food, fast-food drive-in, bistro, cafenea, cofetărie, cantină etc.;
- Reprezentanțe comerciale ce includ prezentarea (showroom), desfacerea “en detail” a bunurilor și furnizarea serviciilor aferente (întreținere, revizie, service, garanții etc.);
- Agreement public: alimentație publică, amenajări pentru activități în aer liber - terenuri de sport, platforme cu destinații diverse (spectacole, picnic, piață volantă etc.), edicule ca parte a amenajărilor pentru susținerea activităților în aer liber.
- Agreement public și loisir public: terenuri sau construcții sportive (amenajări și terenuri exterioare sau construcții dedicate activităților sportive diverse), aqua park, zone de distracție etc.
- Activități hoteliere – pensiuni, hotel, apart-hotel etc.
- Servicii medicale, cabinete medicale, clinici, policlinici, laboratoare etc.
- Pentru evenimente temporare destinate comunității (festivaluri, evenimente culturale majore sau relevante pentru riverani etc.) se acceptă amplasarea elementelor de publicitate temporară (panouri, totemuri etc.).
- Spații verzi, scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.
- Plantații înalte, medii și joase; sisteme de alei și platforme cu înveliș permeabil pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile.

### Utilizări admise cu condiții:

- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
- Activități de mică producție, cu următoarele condiții:
  - să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfăcută preponderent în această locație;
  - spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice;





- nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă;
- să nu producă poluare fonică, chimică, vizuală sau olfactivă;
- să fie dispuse la cel puțin 50m de locuințe.
- Comerț și servicii de susținere a funcției de bază - agrement public și privat, cu următoarele condiții:
  - să se desfășoare ca activități complementare, pe lângă una din cele cuprinse în categoria agrementului public;
  - să nu producă poluare fonică, chimică, vizuală sau olfactivă;
- Funcțiuni complementare: parcuri colective subterane și/sau supraterane, cu condiția ca cele supraterane să fie amplasate în construcții dedicate.
  - În zonele de siguranță ale căilor ferate este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța circulației. Zonă de siguranță a căilor ferate se referă la fâșiile de teren situate de-o parte și de alta a axei căii ferate, în limită de 20m fiecare.
  - În cazul clădirilor existente pe teren, cu funcțiuni diferite de cele reglementate prin prezentul regulament, se admite funcționarea lor în continuare, precum și autorizarea lucrărilor de modernizare și de extindere pentru ele, cu condiția respectării tuturor normelor sanitare și de protecție față de locuințe conform legislației în vigoare.

### Utilizări interzise:

- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare;
- Locuire de orice tip;
- Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- Depozitare en gros, cu excepția celor existente pe sit, și cu condiția respectării tuturor normelor sanitare și de protecție față de locuințe conform legislației în vigoare. În cazul funcțiilor de depozitare existente pe sit, se admite autorizarea lucrărilor de modernizare și de extindere pentru clădirile existente, cu condiția respectării tuturor normelor sanitare și de protecție față de locuințe conform legislației în vigoare;
- Depozitare de materiale refofosibile;
- Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelei.
- Construcții agrozootehnice.
- În zonele de protecție a infrastructurii feroviare se interzic, conform legii, orice construcții sau indicatoare care împiedică vizibilitatea liniei și a semnelor feroviare, precum și orice lucrări de teren, construcții, depozități de materiale, deșeuri etc. care ar putea împiedica desfășurarea în condiții normale a traficului feroviar. Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei cailor ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa cailor ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acestora.



## Condiții de amplasare

### Caracteristicile parcelelor

- Ansamblul se poate realiza în etape, astfel sunt permise operațiuni cadastrale și notariale de dezmembrare/comasare a terenurilor, în condițiile respectării prevederilor legale aplicabile;
- Sunt permise operațiuni cadastrale și notariale de dezmembrare/comasare a terenurilor, necesare în vederea delimitării funcțiunilor pe parcele ori a realizării lucrărilor de bransamente utilitati, circulatii si orice alte operatiuni cadastrale si notariale vor fi considerate necesare in vederea asigurarii functiunii detaliate anterior.

### Amplasare față de aliniament:

- În conformitate cu planșa anexă *Reglementări urbanistice propuse*, construcțiile se vor retrage min.5,00m de la aliniamentul străzii propuse cu 4 benzi și strada care separă Cvtartalul 1 al Platformei UCM-Mociur de Cvtartalul 2, după cum indică zona de implantare a construcțiilor supratereane.
- Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public, conform Regulamentului General de Urbanism/1996.

### Amplasare față de limitele laterale și posterioare:

- Retragerea minimă obligatorie a clădirilor față de limita comună cu alte parcele este mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul maxim. Retragerea minimă este de 5,00m.
- Excepție de la regula de mai sus o face limita către piațeta publică, unde se poate construi până la limita proprietății dinspre zonele accesibile nelimitat publicului.
- De asemenea, excepție de la regula de mai sus se aplică în situația posturilor de transformare și a S.R.M.S., casele lifturilor și a caselor de scară care permit accesul direct din eventuale parcări subterane la nivelul terenului sistematizat, care pot fi amplasate pe limita de proprietate dinspre stradă.

### Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- Distanța minimă între fațadele a două corpuri de clădiri situate pe aceeași parcelă va fi jumătate din înălțimea celei mai înalte, măsurate la cornișa superioară sau la atic în punctul maxim. Retragerea minimă este de 6,00m.
- Toate clădirile vor respecta limita de implantare a construcțiilor supratereane specificată în planșa anexată *Reglementări urbanistice propuse*.
- Excepție de la regulile mai sus menționate se aplică în situația posturilor de transformare și a S.R.M.S., casele lifturilor și a caselor de scară care permit accesul direct din eventuale parcări subterane la nivelul terenului sistematizat.



- Se va respecta orientarea corectă față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic), conform OMS 119/2014.
- Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor legale referitoare la distanțe aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de anumite activități, chiar dacă respectivele acte normative nu sunt menționate în regulament.

### Circulații și accese:

- Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora;
- Pentru amenajările platformelor cu rol pietonal și/sau carosabil din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea de stratificări permeabile;
- Se va asigura obligatoriu în condiții de siguranță accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă, persoane cu dizabilități și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea (iluminat public diferențiat, sistem ghidaj persoane cu deficiențe de vedere, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil, semnalizare acustică etc.).

### Staționarea autovehiculelor:

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normativelor în vigoare;
- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte;
- Staționarea autovehiculelor se poate organiza în:
  - parcări colective subterane, pe un nivel;
  - parcări colective supraterane
  - la sol, în interiorul parcelei.
- Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.

### Înălțimea maximă admisă:

- Înălțimea maximă nu va depăși 48m, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul maxim.
- Regimul maxim de înălțime permis este de S+D+P+9E.

### Aspectul exterior al clădirilor:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32);
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32);
- Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Volumul și poziția acestora nu va stânjeni traficul auto sau pietonal;



- Clădirile se vor acoperi cu terase sau acoperișuri cu panta de până la 10 grade;
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei;
- Ca elemente importante în definirea imaginii urbane, vitrinele vor beneficia de un design de bună calitate și unitar, adaptat arhitecturii imobilelor. Materialele utilizate vor fi de foarte bună calitate, indiferent ca sunt de tip tradițional (lemn) sau materiale noi (PVC, aluminiu etc.);
- Firmele comerciale/necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G.
- Se va ține cont de realizarea unor puncte de fugă sau de conturarea unor perspective de-a lungul drumului logistic, astfel încât fațadele către Bârzava ale clădirilor să realizeze o siluetă coerentă către restul orașului.

### Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- 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 construcției sau al zonei înconjurătoare; fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public;
- Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor;
- Unitatea va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate.

### Spații libere și spații plantate:

- Procentul de spațiu verde amenajat, cu plantații joase/medii/înalte, scuaruri și amenajări peisagere ale spațiilor verzi vor fi de minim 5% pentru funcțiunile comerciale, de agreement public, funcțiuni logistice admise în această zonă funcțională.
- Procentul de spațiu verde amenajat, cu plantații joase/medii/înalte, scuaruri și amenajări peisagere ale spațiilor verzi vor fi de minim 20% celelalte funcțiuni admise în zona funcțională, anume: clădiri și spații de birouri, servicii financiar-bancare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism, cercetare.
- Zonele de spații verzi compacte se vor amplasa conform planșei de *Reglementări urbanistice propuse*.
- Prin zone verzi compacte se înțeleg zone cu un minim de 85% de zonă verde pe sol natural, pe care este permisă amplasarea circulațiilor pietonale și velo, a zonelor de stat cu mobilier urban adecvat, spații de joacă pentru copii, zone de sport în aer liber, piste de alergat etc.
- În zona verde de aliniament sunt permise amplasarea de elemente publicitare, amenajări pentru accese auto și pietonale etc.;
- Este permisă amplasarea de elemente publicitare și de echipamente tehnico-edilitare în zona verde amenajată în incintă.



- În piața din proximitatea turnului de răcire se va acorda atenție sporită amplasării eventualelor plantații înalte, astfel încât să se mențină linii de fugă și perspective de la nivelul ochiului către turn.

### Împrejmuri:

- Nu vor avea împrejmuri spațiile verzi de tipul scuarurilor sau grădinilor, și spațiile de tip piețe, având acces public de tip nelimitat.
- Orice împrejmuri permise, conform normelor în vigoare, vor beneficia de un tratament arhitectural corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.
- 

### Indici de ocupare și utilizare a terenului

Indicii de ocupare și utilizare a terenului se vor calcula la nivel de subzonă funcțională propusă, conform *Schemei de subzone funcționale și parcele propuse* de pe planșa de *Reglementări urbanistice propuse* atașată prezentului regulament.

### Procentul maxim de ocupare a terenului:

- POT maxim = 60%.

### Coeficientul de utilizare maxim a terenului:

- CUT maxim = 3.

## Zonă de locuire colectivă cu dotări și servicii complementare, regim de înălțime max. S+D+P+9E

### Caracterul zonei

Zonă cu funcțiune predominant rezidențială – ansambluri ce includ locuirea colectivă, dotările aferente și servicii complementare.

### Servituți pentru obiective de utilitate publică:

Servituțiile impuse de necesitatea realizării unor obiective de utilitate publică sau alte restricții sunt evidențiate în planșa anexă *Obiective de utilitate publică*.

### Reglementări pentru spațiul public:

- Restructurarea acestor unități industriale are ca scop transformarea lor în teritorii urbane cu caracter mixt, relevând o structură funcțională complexă și echilibrată.
- Orice reglementare a spațiului public și a utilizării acestuia se va face în baza unui proiect complex, integrat și raportat la țesutul urban adiacent, precum și la sistemul major de spații verzi și hidrografii.



- Obligatoriu orice proiect de restructurare a spațiului public va integra sistemul de piste velo, trasee pietonale și trasee verzi existent sau propus la nivel de oraș. Deplasarea pietonală și velo va fi tratată cu prioritate în orice situație în reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.
- Pentru rețeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare. Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, trotuare de minimum 2,00 m lățime etc.
- Spațiile verzi, de tipul scuarurilor și spațiile de tip piețe vor avea acces public nelimitat.
- Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.
- În cadrul spațiilor verzi/libere publice se pot organiza locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă.
- Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.
- Acolo unde este cazul se vor prevedea zone clar definite în spațiul public destinate serviciilor urbane, cum ar fi colectarea colectivă a deșeurilor, distribuirea presei, stații de transport în comun etc.

## Utilizare funcțională

### Utilizări admise

- Locuințe colective și activități complementare – funcțiuni sociale și de interes public la parterele clădirilor;
- Activități hoteliere de tip apart-hotel sau hotel;
- Pentru evenimente temporare destinate comunității se acceptă publicitatea temporară;
- Spații verzi, scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat
- Plantații înalte, medii și joase; sisteme de alei și platforme cu înveliș permeabil pentru circulații pietonale și velo, mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile.

### Utilizări admise cu condiții

- Activități administrative, de administrarea afacerilor (birouri, sedii de companii etc.), financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc.; cu condiția ca acestea să fie amplasate la parterul clădirilor sau la etajul 1 al acestora.
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public;
- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldura etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor, precum și ca acestea să fie amplasate pe anvelopa clădirii astfel încât să fie minim vizibile pe fațade de la nivelul străzii;



- Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:
  - să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;
  - să aibă acces public limitat (ocazional);
  - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
  - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.
- Funcțiuni complementare: parcuri colective subterane și/sau supraterane, cu condiția ca cele supraterane să fie amplasate în construcții dedicate, care pot deservi mai multe ansambluri de locuințe colective.

### Utilizări interzise:

- Comerț en gros.
- Garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente.
- Construcții provizorii de orice natură.
- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.
- 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 refolosibile

### Condiții de amplasare, echipare și configurare

#### Caracteristicile parcelei:

- Parcelele construibile vor întruni următoarele condiții:
  - să aibă acces direct din domeniul public;
  - să aibă front la stradă.
- Ansamblul se poate realiza în etape, astfel sunt permise operațiuni cadastrale și notariale de dezmembrare/comasare a terenurilor, în condițiile respectării prevederilor legale aplicabile;
- Sunt permise operațiuni cadastrale și notariale de dezmembrare/comasare a terenurilor, necesare în vederea delimitării funcțiunilor pe parcele ori a realizării lucrărilor de branșamente utilități, circulații și orice alte operațiuni cadastrale și notariale vor fi considerate necesare în vederea asigurării funcțiunii detaliate anterior.

#### Amplasare față de aliniament

- În conformitate cu planșa anexă *Reglementări urbanistice propuse*.
- În conformitate cu planșa anexă *Reglementări urbanistice propuse*, construcțiile se vor retrage min.5,00m de la aliniament, după cum indică zona de implantare a construcțiilor supraterane.





- Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public, conform Regulamentului General de Urbanism/1996.

### Amplasare față de limitele laterale și posterioare

- Retragerea minimă obligatorie a clădirilor față de limita comună cu alte parcele este mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul maxim. Retragerea minimă este de 5,00m.
- Excepție de la regula de mai sus se aplică în situația posturilor de transformare și a S.R.M.S., casele lifturilor și a caselor de scară care permit accesul direct din eventuale parcări subterane la nivelul terenului sistematizat, care pot fi amplasate pe limita de proprietate dinspre stradă.

### Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Distanța minimă între fațadele a două corpuri de clădiri situate pe aceeași parcelă va fi jumătate din înălțimea celei mai înalte, măsurate la cornișa superioară sau la atic în punctul maxim. Retragerea minimă este de 6,00m.
- Toate clădirile vor respecta limita de implantare a construcțiilor supraterane specificată în planșa anexată *Reglementări urbanistice propuse*.
- Excepție de la regulile mai sus menționate se aplică în situația posturilor de transformare și a S.R.M.S., casele lifturilor și a caselor de scară care permit accesul direct din eventuale parcări subterane la nivelul terenului sistematizat.
- Se va respecta orientarea corectă față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic), conform OMS 119/2014.
- Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor legale referitoare la distanțe aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de anumite activități, chiar dacă respectivele acte normative nu sunt menționate în regulament.

### Circulații și accese

- Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora;
- Pentru amenajările platformelor cu rol pietonal și/sau carosabil din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea de stratificări permeabile;
- Se va asigura obligatoriu în condiții de siguranță accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă, persoane cu dizabilități și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea (iluminat public diferențiat, sistem ghidaj persoane cu deficiențe de vedere, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil, semnalizare acustică etc.).

### Staționarea autovehiculelor

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normativelor în vigoare;
- Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte;
- Staționarea autovehiculelor se poate organiza în:





- parcări colective subterane, pe un nivel;
- parcări colective supraterane
- la sol, în interiorul parcelei.
- Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.
- Parcajele se vor realiza etapizat, în funcție de etapele de dezvoltare ale investiției. Se acceptă realizarea de parcaje provizorii, în vederea recepționării fiecărui imobil și funcționării fiecăruia în parte, anterior finalizării întregului ansamblu.

### Înălțimea maximă admisă:

- Conform planșei anexă *Reglementări urbanistice propuse*.
- Înălțimea maximă nu va depăși 35m, cu excepția volumelor accent de maxim 48m.
- Prin volum accent se înțelege, în sensul prezentului regulament, volume și corpuri de clădire mai înalte decât restul volumului, în poziții privilegiate din punct de vedere urbanistic, precum:
  - În dreptul intersecțiilor, girațiilor, nodurilor de căi de comunicație rutieră
  - În zone în care contribuie la conturarea unor perspective, puncte de fugă spre diferite repere urbane (clădiri importante, elemente peisagere etc.) – de exemplu, se recomandă utilizarea unor volume accent pentru evidențierea unor perspective către turnul de răcire
  - În dreptul unor axe de simetrie create
  - În cazul zonelor de colț
- Regimul maxim de înălțime permis este de S+D+P+6E, cu accente S+D+P+9E.

### Aspectul exterior al clădirilor:

- Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului - locuire. Se interzice realizarea de paștișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și caracterului zonei (HG 525/1996, Art.32);
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă (HG 525/1996, Art.32);
- Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar.
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei;
- Ca elemente importante în definirea imaginii urbane, vitrinele vor beneficia de un design de bună calitate, adaptat arhitecturii imobilelor.

### Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor



- Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice;
- Se va încuraja utilizarea de surse de energie alternativă pentru iluminatul public și alți consumatori;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintei;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV, etc) pe spațiul public;
- Fiecare unitate locativă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate;
- Alternativ, se pot organiza puncte de colectare a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, care se vor organiza/reorganiza în edicule independente, astfel încât distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75.0 m. Distanța până la cea mai apropiată fereastră va fi de minimum 15.0 m.
- În zona verde de aliniament este permisă amplasarea de instalații și echipamente edilitare, post de transformare etc.
- Se interzice montarea de echipamente edilitare, părți ale instalațiilor de climatizare etc. pe fațadele imobilelor sau în locuri vizibile dinspre domeniul public, dacă nu sunt mascate. Aceste echipamente vor fi disimulate (camuflate, mascate).
- Se interzice realizarea instalațiilor de alimentare sau a punctelor de racord care aduc prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau a zonei înconjurătoare.

### Spații libere și spații plantate:

- Procentul de spațiu verde amenajat, cu plantații joase/medii/înalte, scuaruri și amenajări peisagere ale spațiilor verzi vor fi de minim 20% pentru întreaga zonă locuire colectivă cu dotări aferente și servicii complementare.
- Zonele de spații verzi compacte se vor amplasa conform planșei de *Reglementări urbanistice propuse*.
- Prin zone verzi compacte se înțeleg zone cu un minim de 85% de zonă verde pe sol natural, pe care este permisă amplasarea circulațiilor pietonale și velo, a zonelor de stat cu mobilier urban adecvat, spații de joacă pentru copii, zone de sport în aer liber, piste de alergat etc.
- În zona verde de aliniament sunt permise amplasarea de elemente publicitare, amenajări pentru accese auto și pietonale, echipamente tehnico-edilitare etc.
- În interiorul cvartalelor/între clădirile de locuit, spațiul neconstruit va fi utilizat pentru amenajarea de spații verzi, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport, odihnă etc., pe lângă parcajele la sol/subsol necesare.
- Zonele verzi cu rol de protecție vegetală (anume zona verde compactă reprezentată pe planșa de *Reglementări urbanistice propuse*, la est de zona de locuire colectivă, care au



rolul de a proteja locuințele de alte activități deranjante din vecinătăți) sunt cuprinse la categoria spațiilor cu acces liber publicului, și nu pot fi îngrădite.

- Fâșia de zone verzi susnumite va avea o lățime de minim 20m, de-a lungul zonei de locuințe colective.
- Se recomandă ca din zonele verzi din arealul locuințelor, minim 20% să fie pe sol natural.

### Împrejmuiri:

- Nu vor avea împrejmuiri spațiile verzi de tipul scuarurilor sau grădinilor, și spațiile de tip piețe, având acces public de tip nelimitat.
- Orice împrejmuiri permise, conform normelor în vigoare, vor beneficia de un tratament arhitectural corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.
- Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m.

### Indici de ocupare și utilizare a terenului

Indicii de ocupare și utilizare a terenului se vor calcula la nivel de subzonă funcțională propusă, conform *Schemei de subzone funcționale și parcele propuse* de pe planșa de *Reglementări urbanistice propuse* atașată prezentului regulament.

### Procentul maxim de ocupare a terenului:

- POT maxim=60%.

### Coeficientul de utilizare maxim a terenului:

- CUT maxim=3.

## CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

La baza stabilirii principiilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- corelarea cu planurile urbanistice aprobate până în prezent pentru zona studiată și zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin tema.
- reactivarea unui important areal din Municipiul Reșița, prin propunerea de noi funcțiuni și strategii urbane.



Prezentul P.U.Z. are un caracter de reglementare ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul aferent acestuia devin documente necesar de coroborat și introduse în prevederile P.U.G. Municipiul Reșița odată cu actualizarea acestuia.

ÎNTOCMIT:

SUBCONTROL SRL

Dipl. Arh. Radu D. Radoslav

Dipl. Arh. Sandra Andrei