

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul este parte integrantă a documentației de urbanism **P.U.Z. - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**, cuprinde prescripții cu privire la restricții și permisiuni care sunt obligatorii pe întreg teritoriu definit de parcela: **A47/8/6** și **A47/8/7**, comuna **Bucovat**, județul **Timis**, teren **arabil intravilan**, în suprafața de **1,74 ha**, proprietatea beneficiarului **Cos Adriana-Loredana, Novac Aurelian-Remus, Rozsa Simona-Bianca** și se aproba odată cu aceasta.

2. BAZA LEGALA

La baza elaborării Regulamentului local de urbanism stau în principal:

- Reglementări cuprinse în P.U.G. - COMUNA BUCOVAT și prescripțiile Regulamentului Local de Urbanism aferente P.U.G., pentru zona ce face obiectul P.U.Z. aflat în curs de elaborare;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism (cu modificările și completările ulterioare);
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (cu modificările și completările ulterioare);
- Legea nr. 114/1996 - Legea locuinței republicată;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (cu modificările și completările ulterioare);
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru utilitate publică; Republicată în temeiul art. 218 din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil
- Codul Civil - Legea nr. 287/2009;
- O.M.S. nr. 119/2014 - pentru aprobarea normelor de igienă;
- H.G.R. 525/1996 - pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea apelor nr. 107/1996;
- H.C.J. Timis nr. 87/2004 privind aprobarea unor reglementări urbanistice și indicatorii teritoriali obligatorii pentru dezvoltările urbane din extravilanul orașelor și comunelor din județul Timis;
- H.C.J. Timis nr. 115/2008 privind aprobarea reglementărilor și indicilor urbanistici din Județul Timis;
- Ordin nr. 176/N/2000 - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal; indicativ GM-010-2000;
- Ordin Nr. 233/2016 - Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare în domeniu.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) si Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor pentru orice teren aflat in limita teritoriului studiat.

Zonificarea functionala a terenului s-a stabilit in functie de categoriile de activitati ce se desfasoara pe teren si de ponderea acestora, prezentate in plansa de reglementari urbanistice. Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare a constructiilor ce se vor realiza in cadrul fiecarei zone functionale.

Prevederile Planul Urbanistic Zonal si ale Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z., odata aprobate, constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

3.1. Utilizarea functionala

Funciunea dominanta este cea de locuire (rezidentiala).

3.2. Funciuni permise:

Prezentul PUZ regelementeaza o zona urbana, definita de parcela: **A47/8/6** si **A47/8/7** din cadrul localitatii Bucovat, ca **ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**, in cadrul acesteia se definesc **4** subzone functionale distincte:

- ☐ **Li - subzona de locuinte individuale** - max. 2 unitati locative/parcela;
- ☐ **Sd - subzona de servicii si dotari cu locuinte** - max. 4 unitati locative/parcela,
- ☐ **Zv - subzona de spatii verzi amenajate** - definite ca spatii verzi amenajate.
- ☐ **Cc - subzona de cai de comunicatie rutiera** - definite ca si drumuri/strazi destinate circulatiei pietonilor, ciclistilor si autovehiculelor, amenajarii de locuri de parcare si zone verzi de aliniament precum si realizarii retelelor edilitare publice (apa, canal, energie electrica, gaze naturale, telefonie si comunicatii).

3.3. Funciuni complementare:

- ☐ convertirea cladirilor de locuint spre functiuni de servicii private sau publice (birouri, prestari servicii, agentii, sedii institutii, reprezentante, servirea alimentatie publice cu capacitate maxima de 30 persoane) fara a genera disconfort zonei de locuit, cabinete medicale, clinici;
- ☐ plantatii de protectie;
- ☐ circulatii auto, pietonale, piste sportive si mobilier urban;
- ☐ constructii si instalatii tehnico-edilitare.

3.4. Dotari complementare:

- ☐ garaje, anexe, parcaje;
- ☐ constructii/instalatii edilitare;
- ☐ amenajari peisagere, plantatii de protectie, fantani arteziene, instalatii si monumente de arta, oglinzi de apa, locuri de joaca pentru copii, instalatii edilitare, amenajari, scene deschise si chioscuri, imprejmuiiri, podete cat si constructii pentru si alimentatie publica in regim de inaltime parter/parter inalt, cu structura de rezistenta usoara, demontabila astfel incat dupa desfiintarea acestora terenul sa fie adus la starea initiala.

3.5. Funciuni interzise:

Pentru toata zona studiata sunt interzise urmatoarele functiuni: gospodarie comunala si cimitire, depozite deseuri, agro-zootehnice, industriale, servicii poluante de tip service auto, benzinarii etc.

Pentru zona de spatii verzi sunt interzise oricare alte functiuni decat cele prevazute la pct. 1.1.4.2. paragraful 3 respectiv pct. 1.1.4.3. paragraful 2.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Ca urmare a analizei privind impactul asupra mediului pentru zona studiata s-au formulat propuneri si masuri de interventie urbanistica, ce privesc:

- ☐ diminuarea pana la eliminarea surselor de poluare (emisii, deversari etc.)
- ☐ prevenirea producerii riscurilor naturale;
- ☐ depozitarea controlata a deseurilor;
- ☐ organizarea sistemelor de spatii verzi;
- ☐ refacere peisagistica si reabilitare urbana;
- ☐ eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore.

4.1. Protectia calitatii apelor

Avandu-se in vedere modul de gestionare a apelor se considera ca prin amenajarile propuse se vor elimina orice surse de poluare a apelor de suprafata sau subterane.

4.2. Protectia calitatii aerului

Terenul fiind situat in intravilanul extins a localitatii, Bucovat, calitatea aerului este foarte buna, lipsind elementele de poluare.

Energia termica necesara incalzirii si prepararii apei calde menajere pentru acest complex de locuinte si servicii va fi asigurata cu ajutorul centralelor termice individuale (murale sau de pardosea) alimentate cu gaze naturale, combustibil solid sau lichid acestea se vor fi amplasa in incaperi, special destinate, cu suprafete si cos de fum corespunzatoare.

Nu vor exista depasiri ale limitelor impuse de normativele in vigoare privind protectia mediului:

- ☐ Ordinul 462/1993 al MAPPM privind emisiile;
- ☐ STAS 12574/1987 privind calitatea aerului;
- ☐ Ordonanta de urgenta nr. 243/2000 privind protectia atmosferei.

4.3. Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor

Activitatea de baza prevazuta in zona de locuinte si servicii, nu produce zgomote si vibratii care sa necesite masuri speciale de protectie impotriva zgomotelor.

4.4. Protectia solului si subsolului

Activitatea de locuire si servicii nu va implica operatii care pot periclita calitatiile solului sau a subsolului. In varianta folosirii cazanelor de incalzire cu combustibil lichid cu rezervoare ingropate sau aeriene se vor respecta normele tehnice in vigoare privind protectia mediului (cuva din beton sau rezervoare cu pereti dubli) si sanatatea populatiei.

4.5. Gospodaria deseurilor

Deseurile produse de acest complex vor fi preluate de firme autorizate in domeniu si depuse pentru neutralizare la rampa de gunoi indicata de Consiliul Local al Comunei Bucovat.

In timpul executiei locuintelor, materialele se vor aproviziona in baze proprii si se vor aduce in santier numai in masura punerii in opera.

In timpul lucrarii de realizare a obiectivelor, muncitorii vor fi instruiti sa vegheze asupra factorillor de mediu.

Excesul de pamant si moloz, ramase din timpul constructiei vor fi evacuate in zonele de umpluturi indicate de catre Primaria Comunei Bucovat.

4.6. Gospodarirea substantelor toxice

Nu este cazul.

4.7. Gestionarea ambalajelor

Nu este cazul.

4.8. Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public

Pentru asigurarea unui ambient necesar zonelor pentru locuinte si servicii, cat si pentru a aduce un aport imbunatatirii calitatii aerului, se vor amenaja gradini (spatiu verde privat) in interiorul parcelelor. Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 6 din R.G.U.

4.9. Impactul asupra patrimoniului construit

P.U.G. - COMUNA BUCOVAT marcheaza zona vizata de prezentul P.U.Z., zona neechipata (teren agricol), pentru dezvoltarea intravilanului localitatii Bucovat spre functiunea de locuire (zona rezidentiala).

In prezent pe terenul avut in studiu nu exista fond construit. Pe terenurile din dezvoltarile invecinate, la 61 m fata de limita de est a amplasamentului studiat, sunt edificate constructii de locuinte, acestea fiind rezultatul implementarii unei documentatii PUZ aprobate.

Aliniamentul, respectiv regimul de inaltime al constructiilor propuse pentru loturile nou create sunt in concordanta cu reglementarile P.U.G. - COMUNA BUCOVAT si a HG 525/1996.

Promovarea proiectului, P.U.Z. - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, parcela: A47/8/6 si A47/8/7, Bucovat, jud. Timis, atat in faza de executie, cat si in cea de functionare, va genera un impact redus si local asupra calitatii mediului inconjurator.

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

La proiectarea constructiilor se vor respecta prevederile Legii 10/1995 privind calitatea in constructii, Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, Legea locuintei 114/1996 - Legea locuintei, Normativul P118/1999 privind siguranta la foc a constructiilor precum si normele specifice de proiectare pe specialitati sau tip de functiune.

Prin prevederile prezentului P.U.Z. au fost reglementate accese carosabile in zona cat si parcaje.

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Prin P.U.Z. s-a urmarit crearea unui caracter urban unitar considerand nevoile actuale ale populatiei, privind modul de organizare a constructiilor in parcela, principiile de urbanizare a localitatii precum si directiile generate de dezvoltarile noi din arealul zonei studiate.

S-au avut in vedere precriptiile Codul Civil - Legea nr. 287/2009, O.M.S. nr. 119/2014 - pentru aprobarea normelor de igiena, H.G.R. 525/1996 - pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, Normativul de proiectare P118/1999 privind siguranta la foc a constructiilor, referitoare la amplasarea si conformarea constructiilor fata de vecinatati.

6.1. Orientare fata de punctele cardinale

Se va asigura pentru fiecare parcela posibilitatea dublei orientari pentru spatiile interioare, spre a se evita orientarea exclusiv la nord.

6.2. Amplasarea fata de drumurile publice

Autorizarea executarii constructiilor cu functiunea de locuire si servicii este permisa cu respectarea zonei rezervate prospectului stradal delimitat conform legii.

6.3. Amplasarea fata de aliniament

- a) volumului dominant al constructiilor principale se vor amplasa la o distanta de **5 m** fata de limita de la strada.

6.4. Amplasarea in interiorul parcelei

- a) Amplasarea constructiilor de locuit in regim de P si P+M, fata de limitele laterale de proprietate, vor respecta prevederile Codului Civil, constructiile care depasesc P+M niveluri, vor respecta retragerea minima de $\frac{1}{2}$ din inaltimea maxima a constructiei situata fata de mezuinele laterale.
- b) Constructiile cuplate de pe doua parcele vor avea o retragere minima obligatorie de 3,0 m fata de limita laterala neocupata a parcelei indiferent de regimul de inaltime; caz in care proiectarea se va face colerat.
- c) Cladirile se vor amplasa la minim 8,0 m fata de limita posterioara a lotului.
- d) Constructiile de garaje pot sa faca corp comun cu cladirea principala sau pot fi amplasate independent de aceasta. In cazul denivelarilor de teren se pot realiza garaje sub constructia propriu-zisa sau terase ale acesteia.
- e) Garajele si anexele gospodaresti din interiorul parcelelor, pot fi amplasate pe limite, daca inaltime lor la limita de proprietate nu depaseste 3 m iar scurgerea apelor moteorice de pe constructie se va face spre interiorul proprietatii si cu respectarea prevederilor Codului Civil.

In cazul cladirilor cuplate proiectarea se recomanda a fi corelata.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

In vederea sustinerii dezvoltarii urbane a localitatii s-a propus reconfigurarea drumurilor existente si crearea de noi artere de circulatie cu urmatoarele profiluri stradale:

In vederea sustinerii dezvoltarii urbane a localitatii s-a propus reconfigurarea drumurilor existente si crearea de noi artere de circulatie cu urmatoarele profiluri stradale:

Profilul transversal tip **12 m** consta din: trotuar 1,50 m | zona verde 1,50 m | carosabil (sens 1) 3,00 m | carosabil (sens 2) 3,00 m | zona verde 1,50 m | trotuar 1,50 m.

Profilul transversal tip **16 m** consta din: trotuar 1,50 m | zona verde 3,50 m | carosabil (sens 1) 3,00 m | carosabil (sens 2) 3,00 m | zona verde 3,50 m | trotuar 1,50 m.

7.1. Accese carosabile

- a) Autorizarea executiei constructiilor se va face numai in cazul asigurarii acceselor la un drum public.
- b) La dimensionarea strazilor noi se va tine seama de legislatia in vigoare privind profilul stradal si de categoria strazii.
- c) La drumurile ce se termina in fundatura este necesara amenajarea acestora, in asa fel incat sa permita intoarcerea vehiculelor ce deservesc zona inclusiv a autospecialelor de interventie pentru stingerea incendiilor. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80 m latime si 4,20 m inaltime.

7.2. Accese pietonale

- a) Autorizarea executiei constructiilor se va face numai in cazul asigurarii acceselor pietonale potrivit importantei destinatiei constructiilor.
- b) La trotuare si spatii publice se vor prevedea rampe pentru handicapati

Pentru perioada executiei lucrarilor, beneficiarul si executantul vor fi obligati sa respecte normele de protectia muncii si siguranta circulatiei, astfel incat sa se evite producerea de accidente de circulatie.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA.

8.1. Racodrea la retelele edilitare propuse

- a) Autorizarea executiei constructiilor se va face etapizat pe masura realizarii infrastructurii tehnico edilitare si doar in cazul existentei posibilitatilor de racordare la retelele de apa si energie electrica.
- b) Alimentarea cu apa si evacuarea apelor uzate menajere se va realiza in sistem cetralizat prin racordare la reseaua de apa potabila si canalizare a localitatii. Titularul P.U.Z.-ului este obligat prin contractul de vanzare/cumparare sa stipuleze obligativitatea racordari investitiilor la retelele edilitare inaintea punerii in functiune a acesteia.
- c) Realizarea de solutii de echipare in sistem individual, cu respectarea normelor sanitare si de protectie a mediului, se admite pentru un numar de cel mult 12 loturi, doar in cazul in care dezvoltatorul se obliga sa racordeze constructia la retelele centralizate publice atunci cand acestea se vor executa.

8.2. Realizarea de retele edilitare

- a) Realizarea de retele publice edilitare se va face de catre dezvoltator sau autoritatile locale conform PLANULUI DE ACTIUNE.
- b) Lucrarile de racordare si bransamente la reseaua edilitara a constructiilor se suporta in intregime de beneficiar/investitor.

8.3. Proprietate Publica Asupra Retelelor Edilitare

- a) Retelele de alimentare cu energie electrica si telecomunicatii sunt proprietatea publica a localitatii.
- b) Retelele de apa, canalizare, drumuri publice (strazi) - sunt proprietatea publica a comunitatii.

8.4. Amplasarea lucrarilor de echipare a cladirilor

- a) Lucrarile de echipare a cladirilor (apa, canal, gaz, alimentare cu energie electrica) se vor proiecta si organiza evitand traseele aparente, fiind de regula ingropate.
- b) Firidele de bransament se vor ampara inspre interiorul parcelelor, aceste ne putand ocupa spatiul trotuarului.
- c) Orice amenajare realizata pe teren trebuie rezolvata in asa fel incat sa nu fie un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la canalele existente.
- d) Lucrarile de sistematizare pe verticala a terenului destinat construirii se vor realiza astfel incat apele pluviale sa nu aiba directia de scurgere spre terenurile vecine, ci numai spre santurile drumurilor publice, strazi sau canale de desecare.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA, DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR

9.1. Parcelarea

- a) Proprietarii terenului supus parcelarii vor ceda fara despagubire si sarcini de orice natura, suprafetele necesare pentru deschideri de strazi.
- b) Prin parcelare se vor asigura conditiile necesare obtinerii unor loturi construibile.

- c) Adancimea loturilor pentru construirea de locuinte va fi mai mare sau cel putin egala cu frontul acestora.
- d) Prin propunere PUZ se prevede un front minim de 15 m si parcela minima in suprafata de 500 mp pentru zona de locuinte individuale respectiv un front de 20 m si parcela in suprafata de 600 mp pentru zona de locuinte cu functiuni complementare.
- e) Dupa aprobarea prezentului P.U.Z. de catre primaria comunei Bucovat, si realizarea parcelarii in conformitate cu documentatia P.U.Z. avizata, este interzisa dezmembrare parcelelor.
- f) Nu se permite unificarea ulterioara a parcelelor.
- g) Proiectarea tuturor obiectivelor va fi obligatoriu corelata incat sa rezulte un ansamblu unitar din punct de vedere arhitectonic, cat si al sistematizarii pe verticala.

BILANT TERITORIAL PARCELE STUDIASTE				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	Suprafata (S)	Procent din S	Suprafata (S)	Procent din S
TOTAL (suprafata studiata)	1,7400 ha	100 %	1,7400 ha	100 %
A - teren arabil	1,7400 ha	100 %	--	--
Li - zona locuinte individuale (max. 2 unit. locative)	--	--	0,9126 ha	52,45 %
Sd - zona servicii si dotari cu locuinte (max. 4 unit. locative)	--	--	0,3457 ha	19,87 %
Zv - zone verzi amenajate	--	--	0,0873 ha	5,02 %
Cc - zona cai de comunicatie rutiera	--	--	0,3944 ha	22,66 %

9.2. Inaltimea Constructiilor

La stabilire inaltimei cladirilor s-a urmarit respectarea inaltimei medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate, precum si a prevederilor R.L.U. a P.U.G. - COMUNA BUCOVAT.

9.3. Aspectul Exterior Al Constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

- a) Sunt interzise constructiile ce prezinta pastise ale unor tipuri de arhitectura nespecifice zonei.
- b) Aspectul exterior al cladirilor din zona urbana se recomanda cu tencuieli in culori deschise; se accepta placari ceramice sau cu piatra pe inaltimea parterului.
- c) Se recomanda realizarea de constructii cu invelitoare de tip sarpanta, cu invelitoare din tigla ceramica, tabla tip tigla, sindrita bituminoasa, fiind interzise alte tipuri de materiale (tabla ondulata, panouri azbociment etc.).
- d) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin aspect arhitectural, conformare, amplasarea golurilor, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, volumetrie si aspect exterior depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.

9.4. Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T)

In cadrul prezentului P.U.Z. se va respecta:

- a) un procent de ocuparea a terenului de: 35% pentru zona de locuinte individuale, 40% pentru zona servicii si dotari cu locuinte respectiv 10% pentru zona de spatii verzi.
- b) un coeficient de utilizare a terenului de: 1,05 pentru zona de locuinte individuale, 1,60 pentru zona servicii si dotari cu locuinte respectiv 0,01 pentru zona de spatii verzi.

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

10.1. Parcaje, garaje

- a) La toate tipurile de constructii se vor asigura suprafete necesare parcarii si gararii caracteristice fiecarei functiuni.
- b) Stationarea vehiculelor corespunzatoare constructiilor trebuie sa fie asigurata in afara spatiilor publice.
- c) Amplasarea parcajelor si garajelor fata de cladirile invecinate se va face avand in vedere asigurarea distantelor necesare securitatii depline in caz de incendiu, in conformitate cu prevederile legale in vigoare.
- d) Spatiile amenajate pentru parcare si gararea autovehiculelor se vor amplasa la o distanta minima de 5 m de ferestrele de locuit.
- e) Intrarile si iesirile la parcaje si la garaje vor fi astfel dispuse incat sa se asigure o circulatie fluanta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.
- f) Rampele de acces la garaje nu trebuie sa antreneze modificari la nivelul trotuarului avand denivelari care ar putea provoca accidente pietonilor.
- g) Pentru garaje cu cota pardoselii sub cota terenului partea de acces va incepe dupa limita de proprietate.
- h) Pentru construirea de locuinte individuale sunt necesare cel putin doua locuri de stationare in interiorul parcelei, fiind asigurat cel putin un loc de garaj.
- i) Pentru cladirile cu destinatie pentru locuinte colective, dotari, institutii publice si servicii se vor asigura locuri de stationare in interiorul parcelei in functie de destinatie, conform legislatiei in vigoare.
- j) De regula caile rutiere vor fi insotite de lucrarile de plantare. Plantatiile rutiere fac parte integranta din ansamblul lucrarilor de drumuri, permitand integrarea drumului in peisajul pe care il traverseaza asigurand retragerea noxelor si a poluarii sonore.
- k) Prin dezvoltarea strazilor se vor organiza de locuri destinate stationarii autovehiculelor.

10.2. Spatii verzi

- a) Este obligatorie amenajarea si plantarea spatiilor verzi aferente circulatiilor carosabile si a dotarilor edilitare comune.
- b) Se prevede plantarea obligatorie a cel putin un arbore la o suprafata de 150 mp. Arborii se vor planta la minim doi metri de parcela vecina.
- c) Spatiul plantat pe fiecare parcela este reglementat conform legislatiei in vigoare tinand cont de destinatie acestora.
- d) Se interzice folosirea spatiilor verzi ca locuri de depozitare a gunoaielor.

10.3. Imprejmuiri

- a) Toate proprietatile vor fi imprejmuite, potrivit prezentului Regulament chiar daca nu sunt construite.
- b) Spre frontul stradal si la limitele de vecinatate, pana la frontul cladirii in interior se vor realiza imprejmuiri transparente cu inaltime maxima de 2,10 m, alcatuite din grilaj si soclu din zidarie cu inaltimea maxima de 0,60 m, in cazul locuintelor colective, dotarilor, institutiilor publice si serviciilor acestea pot lipsi.
- c) De la cladire pana in spatele lotului se pot realiza imprejmuiri opace cu inaltimea maxima de 2,10 m.
- d) In zonele verzi amenajate se recomanda realizarea de imprejmuiri tip "gard viu" sau imprejmuiri transparente cu obligatia asigurarii accesului public la acestea.
- e) Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

10.4. Servituti

- Se recomanda corelarea constructiilor de locuinte si servicii cu executarea lucrarilor publice edilitare si de drumuri.
- Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiunile ce vor urma avizarii P.U.Z. si introducerea lor in banca de date existenta in scopul corelarii si mentinerii la zi a situatiei din zona.
- Solutia propusa este prevazuta a se realiza etapizat functie de ritmul demografic a zonei, precum si de bugetul proprietarilor de teren vizand posibilitatea de finantare a dotarilor de echipare tehnico-edilitara, caracteristice zonelor urbane.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Zona studiata se incadreaza in prezent ca zona functionala in categoria terenurilor cu destinatie agricola propuse spre urbanizare.

Prin prezentul P.U.Z. se prevad urmatoarele zone si subzone functionale:

ZONIFICARE TERITORIALA					
Zone functionale	POT	CUT	Regim maxim de inaltime	H max. cornisa	H max. coama
Li - zona locuinte individuale (max. 2 unit. locative)	35%	1,05	S/D+P+1E+M/Er	8 m	12 m
Sd - zona servicii si dotari cu locuinte (max. 4 unit. locative)	40%	1,60	S/D+P+2E+M/Er	12 m	15 m
Zv - zone verzi amenajate	10%	0,10	P	3 m	4 m

In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii lucrarilor se face pe baza analizei raportului intre constructia propusa si structura functionala a zonei in cadrul documentatiilor de urbanism.

Prevederile P.U.Z. si ale Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z., odata aprobate, constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

Pentru zona studiata distributia functiunilor este urmatoarea:

Li - SUBZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE

Cap. 1 BAZA LEGALA

(1) Pentru aceasta subzona s-au luat in considerare prevederile ale Certificatului de urbanism si ale avizelor obtinute in baza acestuia, a P.U.G. - COMUNA BUCOVAT impreuna cu Regulamentul local de urbanism aferent, si pentru care sunt respectate prevederile legale emise prin H.C.J. Timis nr. 87/2004 privind aprobarea unor reglementari urbanistice si indicatorii teritoriali obligatorii pentru dezvoltarile urbane din intravilanele oraselor si comunelor din judetul Timis, H.C.J. Timis nr. 115/2008 privind aprobarea reglementarilor si indicilor urbanistici din Judetul Timis si ale H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

Cap. 2 UTILIZAREA FUNCTIONALA

(2) Subzone functionale

- ☐ **Li - subzona de locuinte individuale** - cu max. 2 unitati locative/parcela;

(3) Funcțiune dominantă

este cea rezidențială definită de locuite individuale.

(4) Utilizări permise:

Locuinte individuale, cu regim maxim S/D+P+1E+M/Er, și maxim 2 unități locative/parcelă.

(5) Utilizări permise cu condiții:

La nivelul parterului se pot organiza funcțiuni precum: birouri, studiouri, ateliere, cabinete medicale, clinici, spații comerciale și de alimentație publică (cu capacitate maximă de 30 persoane) etc. în condiția în care acestea nu vor genera disconfort prin factori de poluare (trafic greu, zgomot, vibrații, noxe etc.) zonei de locuit, și pentru care este obligatoriu obținerea acordului vecinilor direct afectați;

(6) Dotări complementare:

Anexe gospodărești, parcaje, circulații auto, dotări tehnico-edilitare și spații verzi.

(7) Utilizări interzise:

Pentru toată zona studiată sunt interzise următoarele funcțiuni: gospodărire comună și cimitire, depozite deseuri, agro-zootehnice, industriale, servicii poluante de tip spalatorii auto, benzinării precum și alte funcțiuni ce deranjează funcțiunii de locuit.

Cap. 3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Art. 1 Condițiile de amplasare a construcțiilor din cazul subzonelor de locuit individuale vor respecta prevederile prezentului regulament.

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.

Art. 2 ORIENTAREA FAȚA DE PUNCTELE CARDINALE

(8) Conform anexei nr. 3 din RGU, se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

(9) Conform O.M.S. 119/2014, art. 3, pct. 2 amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea tuturor încăperilor de locuit pe o durată de min. 1 ½ ore zilnic, la solstițiul de iarnă. Distanța dintre clădiri trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc în caz contrar se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederilor de mai sus.

Art. 3 Amplasarea față de drumurile publice

(10) Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție a categoriilor de drumuri publice în conformitate cu prevederile legislative în vigoare.

Art. 4 Amplasarea față de aliniament

(11) Retragerea construcțiilor principale se va face la o distanță de **5,0 m** de la frontul stradal, măsurat în plan orizontal.

(12) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege un regim instituit de amplasare a construcțiilor astfel încât prin volumetria acestora să se genereze o perspectivă liniară și o urbanizare coerentă. Prin front stradal se înțelege latura ce mai scurtă a lotului care este adiacentă la stradă.

Art. 5 Amplasarea în interiorul parcelei

(13) Amplasarea construcțiilor în regim de P și P+M, față de limitele laterale de proprietate, va respecta prevederile Codului Civil; clădirile care depășesc acest regim vor fi retrase cu 1/2 din înălțimea maximă la cornișă a construcțiilor situate față de mezuinele laterale.

(14) În cazul construcțiilor cuplate retragere față de limita laterală necuplata a parcelei va respecta prevederile de mai sus dar aceasta nu poate fi mai mică de **3,0 m**. În această soluție de construire proiectarea se va face colerat.

(15) Pe terenurile destinate locuințelor individuale se admite construirea a maximum 2 clădiri principale. Prima clădire principală, ce se intenționează a fi edificată pe parcelă, trebuie obligatoriu să fie amplasată la aliniamentul stradal. Amplasarea unei a doua construcții principale în interiorul parcelei nu va depăși în înălțime construcția principală amplasată la aliniamentul stradal.

(16) Clădirile principale se vor amplasa la minim **10,0 m** față de limita posterioară a lotului, excepție făcând parcelele $4 \div 6$ și $13 \div 15$ unde se va respecta o retragere de minim **8,0 m**.

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

(18) Este interzisă în cadrul zonelor de locuințe individuale amplasarea unui calcan pe limita de proprietate fără acordul autentificat al vecinului afectat.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 6 Accese carosabile

(19) Execuția strazilor și a lucrărilor de sistematizare se va face după caz în etape de investiție, pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.

(20) Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public direct sau prin servitute având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile.

(21) Toate parcelele vor avea obligatoriu amenajat un acces auto la parcelă, aceasta având o lățime de 4,0 m.

(22) În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3,0 m și o înălțime de 3,5 m.

(23) Stabilirea numărului admis de accese din strazile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluenta circulației.

(24) Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere în permanență.

Art. 7 Accese pietonale

(25) Conform art. 26 din RGU autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(26) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 8 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existentă.

(27) Dezvoltatorul se obligă să realizeze extinderile de rețele de la cele existente la cele propuse pe amplasament conform planșelor de reglementări rețele edilitare precum și a Planul de acțiune.

(28) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

(29) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, în următoarele condiții:

- a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;

b) proprietarii imobilelor destinate construirii se obliga sa racordeze constructiile la rețeaua centralizata publica, potrivit regulilor impuse de consiliul local, atunci când aceasta se va realiza.

(30) Racordurile la toate rețelele tehnico-edilitare se va face subteran.

Art. 9 Realizarea de rețele tehnico-edilitare

(31) Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizeaza de catre dezvoltator conform Planului de actiune.

(32) Lucrarile de racordare si de bransare la rețeaua edilitara publica se suporta in intregime de proprietarii imobilelor destinate construirii.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor.

Art. 10 Parcelarea

(33) Prin propunere PUZ s-a prevazut loturi constuibile conformate prevederilor art. 30 din H.G.R. nr. 525/1996 privind frontul stradal, suprafata minima si adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

(34) Nu se admit dezlipiri ori unificari ulterioare ale parcelelor generate de prezentul P.U.Z.

Art. 11 Inaltimea constructiilor

(35) Prezentul regulament stabileste regimul maxim de inaltime a cladirilor pentru locuinte individuale, cu max. 2 unitati locative/parcelsa ca fiind de **S/D+P+1E+M/Er** (max. 3 niveluri supraterrane);

Art. 12 Aspectul exterior al constructiilor.

(36) Se recomanda, folosirea de sisteme de construire traditionale (pereti din zidarie din caramida si acoperis de tip sarpanta).

(37) In tratarea fatadelor se vor folosi culori calde, pastel.

(38) Se recomanda realizarea acoperisurilor de tip sarpanta, fara ruperi de panta, cu inclinatie de max. 25° - 35°, iar coamele principale se vor orienta paralel fata de axul drumurilor si strazilor.

(39) Invelitorile cladirilor vor fi realizate din materiale ceramice specifice zonei.

(40) Invelitorile extinderilor constructiilor sau ale garajelor vor fi realizate din acelasi material ca si constructia principala utilizând aceeasi tipologie de acoperis.

Art. 13 Procentul de ocupare al terenului

(41) Procentul maxim de ocupare al terenului pentru zona de locuinte individuale, cu max. 2 unitati locative/parcelsa este de **35%**;

Art. 14 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

(43) Coeficientul maxim de ocupare al terenului pentru constructii de locuinte individuale - cu max. 2 unitati locative/parcelsa este de **1,05**;

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurii

Art. 15 Parcajele

(45) Pentru fiecare lot se vor organiza minim **2** locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa individuala;

(46) Pentru functiunile complementar se vor respecta prevederile R.G.U. - anexa nr. 5 privind necesarul de parcaje in relatie cu tipologiile functionale ale cladirilor;

(47) Spatiile amenajate pentru parcare si gararea autovehicolelor se vor amplasa la o distanta minima de 5 m de ferestrele de locuit.

Art. 16 Spatii verzi.

(48) Orice proiect de construire atrage dupa sine obligatia de a trata o suprafata de min. **100 mp** pentru loturile destinate locuintelor individuale ca spatii verzi si de a planta minimum un arbore la fiecare 150 mp de spatiu liber in jurul constructiei.

(49) Curtiile si gradinile vor fi tratate ca spatii verzi amenajate.

(50) Plantarea de arbori inalti este permisa numai la distante mai mari de 2,0 m fata de linia despartitoare a doua proprietati.

(51) Se interzice folosirea spatiilor verzi ca locuri de depozitare a gunoaielor.

Art. 17 Imprejmuiri.

(52) Spre frontul stradal se vor realiza imprejmuiri cu inaltimea de 2,10 m, masurati de la nivelul trotuarului, alcatuite din grilaj transparent cu inaltimea de 1,5 m si soclu plin cu inaltimea de 0,50 m.

(53) Portile de acces se vor deschide numai spre interior.

(54) Spre parcelele vecine imprejmuirile vor avea maximum 2,0 m inaltime si vor fi de tip transparent sau opac.

(55) Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

(56) Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

Art. 18 Dispozitii generale

(57) Conditiiile Regulamentului Local de Urbanism sunt in concordanta cu premisele de dezvoltare ale localitatii precum si cu prescriptiile Regulamentului Local de Urbanism aferente P.U.G. - COMUNA BUCOVAT.

Sd - SUBZONA SERVICII SI DOTARI CU LOCUINTE

Cap. 1 BAZA LEGALA

(58) Pentru aceasta subzona s-au luat in considerare prevederile ale Certificatului de urbanism si ale avizelor obtinute in baza acestuia, a P.U.G. - COMUNA BUCOVAT impreuna cu Regulamentul local de urbanism aferent, si pentru care sunt respectate prevederile legale emise prin H.C.J. Timis nr. 87/2004 privind aprobarea unor reglementari urbanistice si indicatorii teritorial obligatorii pentru dezvoltarile urbane din intravilanele oraselor si comunelor din judetul Timis, H.C.J. Timis nr. 115/2008 privind aprobarea reglementarilor si indicilor urbanistici din Judetul Timis si ale H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

Cap. 2 UTILIZAREA FUNCTIONALA

(59) Zone si subzone functionale

- ☐ **Sd - subzona servicii si dotari cu locuinte** (max. 4 unitati locative/parcela);

(60) Functione dominanta

este cea destinata serviciilor si dotarilor aferente zonei rezidentiale care la nivelele superioare pot acomoda locuinte de tip condominiu cu maximum 4 unitati locative/parcela.

(61) Utilizari permise:

Servicii si dotari definite prin: sedii firme, birouri, prestari servicii diverse, agentii, reprezentante, institutii publice definite (ex. gradinite, scoli, licee, clinici, spitale etc.), comert en detail, alimentatie publica (cu capacitate maxima de 30 persoane fara a genera disconfort zonei de locuit) etc. si locuinte de tip condominiu cu maximum 4 unitati locative/parcela.

(62) Utilizari permise cu conditii:

Functionarea acestei subzone nu trebuie sa genereze disconfort zonei de locuit prin activitatea pe care o desfasoara ex. trafic greu, zgomot, vibratii, noxe etc.

(63) Dotari complementare:

Garaje, parcaje, circulatii auto, dotari tehnico-edilitare si spatii verzi.

(64) Utilizari interzise:

Pentru toata zona studiata sunt interzise urmatoarele functiuni: productie poluanta, gospodarie comunală si cimitire, depozite deseuri, agro-zootehnice, industriale, servicii poluante de tip spalatorii auto, benzinarii precum si alte functiuni ce deranjeaza functiunii de locuit.

Cap. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Art. 1 Conditii de amplasare a constructiilor din cazul subzonelor de servicii si dotari cu locuinte vor respecta prevederile prezentului regulament.

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.

Art. 2 ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE

(65) Prin orientarea spatiilor din cadrul subzonelor destinate serviciilor si dotarilor se vor tine cont de prevederile normativelor specifice in vigoare.

Art. 3 Amplasarea fata de drumurile publice

(66) Autorizarea executarii constructiilor este permisa cu respectarea zonelor de protectie a categoriilor de drumuri publice in conformitate cu prevederile legislative in vigoare.

Art. 4 Amplasarea fata de aliniament.

(67) Retragera constructiilor principale se va face la o distanta de **5,0 m** de la frontul stradal, masurat in plan orizontal.

(68) In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege un regim instituit de amplase a constatiilor astfel incat prin volumetria acestora sa se genereze o perspectiva liniara si o urbanizare coerenta. Prin front stradal se intelege latura ce mai scurta a lotului care este adiacenta la strada.

Art. 5 Amplasarea in interiorul parcelei.

(69) Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale de proprietate va respecta o retragerea minima de 1/2 din inaltimea maxima a cornisei situate fata de mezuinele laterale, dar aceasta nu poate fi mai mica de **3 m**.

(70) Prin exceptie se accepta, in cazul in care un proprietar detine mai multe parcele din aceiasi categorie functionala, amplasarea constructiilor pe limita laterala proprie de proprietate, cu calcan si numai in conditia in care acestea sunt parte a unui singur proiect de dezvoltare, iar prin amplasarea in parcela sunt respectate conditiile de aliniament fata de toate drumurile publice si pentru fiecare lot in parte se asigura conditia de accesibilitate a autospecialelor de interventie.

(71) Amplasarea unei a doua constructii principale in interiorul parcelei nu va concura cu constructia principala amplasata la aliniamentul stradal astfel ca prin aspectul si volumul ei nu va deranja perspectiva ansamblului urbanistic general.

(72) Se admite construirea a maximum 2 cladiri principale, situatie in care proiectarea se va face colerat.

(73) Cladirile principale se vor amplasa la minim **12,0 m** fata de limita posterioara a lotului.

(74) Anexele (ex. garaje, alte constructii dependente) din interiorul parcelelor, pot fi amplasate pe limita de proprietate daca inaltimea lor la aceasta nu depaseste **3,0 m** iar scurgerea apelor meteorice de pe constructii se va face spre interiorul proprietatii.

(75) Este interzisa in cadrul zonei de servicii si dotari cu locuinte amplasarea unui calcan pe limita de proprietate fara acordul autentificat al vecinului afectat.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 6 Accese carosabile.

(76) Executia strazilor si a lucrarilor de sistematizare se va face dupa caz in etape de investitie, pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii respectandu-se prevederile tehnice de executie din normative si standarde.

(77) Orice constructie trebuie sa fie accesibila printr-un drum public direct sau prin servitute avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor si protectiei civile.

(78) Toate parcelele vor avea obligatia la un acces auto in parcela având o latime de 3,0 - 5,0 m.

(79) In cazul constructiilor ce formeaza curti interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o latime minima de 3,5 m si o inaltime minima de 4 m.

(80) Stabilirea numarului admis de accese din strazile de categoria I si a II-a, ca si localizarea acestora se vor face astfel incat sa nu afecteze fluenta circulatiei.

(81) Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

Art. 7 Accese pietonale

(82) Conform art. 26 din RGU autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

(83) Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu dizabilitati si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Art. 8 Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existenta.

(84) Dezvoltatorul se obliga sa realizeze extinderile de retele de la cele existente la cele propuse pe amplasament conform planselor de reglementari retele edilitare precum si a Planul de actiune.

(85) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

(86) De la dispozitiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administratiei publice locale, in urmatoarele conditii:

- a) realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului;
- b) proprietarii imobilelor destinate construirii se obliga sa racordeze constructiile la retea centralizata publica, potrivit regulilor impuse de consiliul local, atunci când aceasta se va realiza.

(87) Racordurile la toate retelele tehnico-edilitare se va face subteran.

Art. 9 Realizarea de retele tehnico-edilitare

(88) Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre dezvoltator conform Planului de actiune.

(89) Lucrarile de racordare si de bransare la retea edilitara publica se suporta in intregime de proprietarii imobilelor destinate construirii.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor.

Art. 10 Parcelarea

(90) Prin propunere PUZ s-a prevazut loturi constuibile conformate pevederilor art. 30 din H.G.R. nr. 525/1996 privind frontul stradal, suprafata minima si adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

(91) Nu se admit dezlipiri ori unificari ulterioare ale parcelelor generate de prezentul P.U.Z.

Art. 11 Inaltimea constructiilor

(92) Prezentul regulament stabileste regimul maxim de inaltime a cladirilor pentru servicii si dotari cu locuinte ca fiind de **S/D+P+2E+M/Er** (max. 4 niveluri supratereane).

Art. 12 Aspectul exterior al constructiilor.

(93) Aspectul exterior al cladirilor trebuie sa reflecte functiunea pe care o adapostesc, materiale folosite, cromatica nu trebuie sa contravina cu constructiile cu care se invecineaza.

(94) In tratarea fatadelor se vor folosi culori calde, pastel.

(95) Acoperisurile, in cazul celor de tip sarpanta, fara ruperi de panta, cu inclinatie de max. 25° - 35°, iar coamele principale se vor orienta paralel fata de axul drumurilor si strazilor.

Art. 13 Procentul de ocupare al terenului

(96) Procentul maxim de ocupare al terenului pentru pentru constructii de locuinte este de **40%**.

Art. 14 Coeficientul de utilizare maxim a terenului

(97) Coeficientul maxim de ocupare al terenului pentru constructii de locuinte: maxim **1,60**.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

Art. 15 Parcajele

(98) Se vor respecta prevederile R.G.U. - anexa nr. 5 privind necesarul de parcaje in relatie cu tipologiile functionale ale cladirilor.

Art. 16 Spatii verzi.

(99) Se vor respecta prevederile R.G.U. - anexa nr. 6. privind necesarul de spatii verzi in relatie cu tipologiile functionale ale cladirilor.

(100) Orice proiect de construire atrage dupa sine obligatia de a trata o suprafata de min. 15% ca spatii verzi si de a planta minimum un arbore la fiecare 100 mp de spatiu liber in jurul constructiei.

(101) Curtiile vor fi tratate ca spatii verzi amenajate.

(102) Plantarea de arbori inalti este permisa numai la distante mai mari de 2,0 m fata de linia despartitoare a doua proprietati.

(103) Se interzice folosirea spatiilor verzi ca locuri de stationare a autovehiculelor sau depozitare a gunoaielor.

Art. 17 Imprejmuiri.

(104) Spre frontul stradal si la limitele de vecinatate, pana la frontul cladirii in interior imprejmuirile se vor realiza imprejmuiri cu inaltime maxima de 2,10 m masurati de la nivelul trotuarului, alcatuite din grilaj transparent si soclu plin cu inaltimea maxima de 0,50 m sau pot fi de tip „gard viu” sau acestea pot lipsi.

(105) Portile de acces se vor deschide numai spre interior.

(106) Spre parcelele vecine imprejmuirile vor avea maximum 2,10 m inaltime si vor fi de tip transparent sau opac.

(107) Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

(108) Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

Art. 18 Dispozitii generale

(109) Pentru institutii publice de orice fel la stabilirea P.O.T si C.U.T. se va tine cont de normativele privind constructiile civile si destinatia specifica a acestora.

Zv - SUBZONA DE SPATII VERZI AMENAJATE

Cap. 1 BAZA LEGALA

(110) Regulamentul local de urbanism se elaboreaza in conformitate cu Legea 50/1991 republicata cu modificarile si completarile ulterioare, privind autorizarea constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor si H.G.R. nr. 525/1996 republicata (cu modificari ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

(111) Regulamentul local de urbanism s-a elaborat concomitent cu P.U.Z. pentru zona studiata acesta explica si detaliaza continutul P.U.Z., sub forma de prescriptii si recomandari, in vederea urmaririi si aplicarii lor.

Cap. 2 UTILIZAREA FUNCTIONALA

(112) Zone si subzone functionale

- **Zv - subzona de zone verzi amenajate;**

(113) Functiune dominanta

Spatii verzi, definite prin: spatii verzi amenajate, de protectie si aliniament.

(114) Utilizari permise:

Conform art. 18 , alin. 7 din Legea 24/2007 actualizata, se pot amplasa pe un spatiu verde: alei pietonale, mobilier urban, grupuri sanitare, spatii pentru intretinere, dar numai in baza unei documentatii de urbanism pentru intreaga suprafata a spatiului verde si cu obligatia ca suprafata cumulata a acestor obiective sa nu depaseasca 10% din suprafata totala a spatiului verde.

- constructii si amenajari specifice activitatilor culturale si sportive (scene pentru spectacole, terenuri de sport, gradene etc.) deschise, provizorii sau permanente;
- amenajari specifice zonelor de parcuri, gradini publice (alei pietonale, bănci, fântâni arteziene, oglinzi de apă amenajate, pergole, obiecte decorative, locuri de joacă pentru copii, piste sportive, locuri amenajate animalelor de companie);
- grupuri sanitare, spatii tehnice, pentru administrare si intretinere;
- plantatii de protectie, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, bănci, semnalizatoare auto, suporturi biciclete etc.);
- instalatii tehnico-edilitare.

(115) Utilizari permise cu conditii:

- unitati de alimentatie publica (cafeteria, cafenea, bufet etc.), de tip chiosc, in regim de înălțime parter, fara fundatii, cu structura de rezistență ușoara, demontabilă astfel încât după desfiintarea acestora terenul sa fie adus la starea inițială;
- suporturile pentru reclame sunt permise in spatiile verzi de aliniament, cu conditia de a nu obtura imagini de perspectiva asupra unor obiecte de arhitectura sau ansambluri urbanistice valoroase sau a nu aduce prejudicii peisajului urban;

(116) Dotari complementare:

- infrastructura tehnico-edilitara echipamente si dotari necesare functionarii.

(117) Utilizari interzise:

Se interzice amenajarea/construirea oricăror altele obiective decât cele menționate la utilizări permise sau utilizări permise cu condiții.

In cazul in care datorita desfasurarii lucrarilor de executie pentru cladirile ce se doresc a se edifica, sunt afectate spatiile verzi, la finalizarea lucrarilor terenul aferent se va aduce la starea initiala, urmand ca acestea sa fie redade in folosinta pentru a fi amenajate ca spatii verzi.

Cap. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Art. 1 Plantarea de arbori presupune studii si proiecte se se supun spre autorizare in conformitate cu legislatia in vigoare.

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.

Art. 2 ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE

(118) Plantarea specilor de arbori va fi sustinut de studii dendrologice prin care se va lua in considerare conditiile de clima si orientare fata de punctele cardinale.

Art. 3 Amplasarea fata de drumurile publice

(119) Autorizarea executarii lucrarilor de plantare este permisa cu respectarea conditiilor administratorului drumului public din a carui autoritate face parte.

Art. 4 Amplasarea fata de aliniament.

(120) Plantatiile de aliniament din cadrul zonelor verzi ale straziilor se vor realiza ordonat cu respectarea distantelor minime dintre arbori.

(121) Toaletarea periodica a arborilor de pe domeniul public este obligatorie aceasta fiind sarcina serviciului dedicat din cadrul administratiei publice locale.

(122) Toaletarea periodica a arborilor de pe domeniul privat este obligatorie aceasta fiind realizata de catre proprietar.

Art. 5 Amplasarea in interiorul parcelei.

(123) Plantarea de arbori este permisa numai la distante mai mari de 2,0 m fata de linia despartitoare a proprietati pentru care sunt permise edificarea de constructii.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 6 Accese carosabile.

(124) Accesul auto in zonele verzi este permisa doar autovehiculelor de intretinere si a vehiculelor de interventie in caz de urgenta.

(125) Stabilirea numarului admis de accese din strazile de categoria I si a II-a, ca si localizarea acestora se vor face astfel incat sa nu afecteze fluenta circulatiei.

(126) Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

Art. 7 Accese pietonale.

(127) Parcelele destinate zonelor verzi sunt considerate spatii publice accesul pietonal la acestea fiind obligatorie.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor.**Art. 8 Parcelarea.**

(128) Divizarea loturilor in mai multe parcele este interzisa.

(129) Modificarea parcelelor pentru zone verzi spre alte functiuni decat cele permise prin prezentul regulament este interzisa.

Art. 9 Inaltimea constructiilor.

(130) In cazuri speciale pot fi amplasate constructii usoare, provizorii, cu structura de rezistenta usoara, regimul maxim de inaltime fiind de P (scene pentru spectacole, terenuri de sport, gradene pergole, chioscuri, tonete, cabine, spatii de expunere, obiecte si instalatii de arta, locuri de odihna acoperite etc.).

(131) Constructiile ca grupurile sanitare, spațiile tehnice (ex. casa pompe, bazin de apa, post transformare sau alte asemenea), ce sunt necesare bunei functionari a zonei de locuit si a spatiilor verzi se vor amplasa astfel incat acestea sa aiba un impact vizual minim.

Art. 10 Aspectul exterior al constructiilor.

(132) Se recomanda, ca pentru cladirile provizorii sa fie folosite materiale naturale si care prin aspectul lor se incadreaza in arealul zonei.

Art. 11 Procentul de ocupare al terenului.

(133) Constructiilor usoare, provizorii se vor realiza pe platforme asezate direct pe pamant sau inaltime pe piloni astfel incat dupa desfiintarea acestora terenul sa fie adus la starea initiala.

Art. 12 Coeficientul de utilizare maxim a terenului.

(134) Coeficientul maxim de ocupare al terenului pentru constructii amplasate in cadrul zonelor verzo este de **0,10**

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri.**Art. 13 Parcajele.**

(135) Nu este cazul.

Art. 14 Spatii verzi.

(136) Spatiile verzi sunt constituite de terenuri inierbate si plantate.

Art. 15 Imprejmuiri.

(137) Se recomanda ca pentru un acces cat mai facil la zonele verzi acestea sa ramana neimprejmuite. In cazul in care aceste zone necesita realizarea de imprejmuiri acestea se vor realiza din gard viu sau garduri transparente ce pot fi dublate de gard viu cu inaltime de max 50 cm.

Art. 16 Dispozitii generale

(138) Destinatia parcelelor pentru zone verzi nu poate fi schimbata decat in cazul in care legea prevede altfel.

(139) Teren in domeniu privat spatiu verde cu acces public, parcela nr. 22, se va intabula in C.F. ca si spatiu verde, si se cedeaza in domeniu public.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL SUBUNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA

L - locuirea - Zona reglementata cuprinde locuinte de tip individual cu maxim 2 apartamente/ parcela zona ce poate acomoda la nivelul parterului functiuni complementare zonei rezidentiale.

IS - institutii si servicii - Zona reglementata prevede functiuni pentru servicii si dotari.

ID - unitati de productie si depozitare - Nu este cazul.

C - cai de comunicatie - Zona studiata va fi prevazuta cu cai de comunicatie conform capitol 1.7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

SP - spatii plantate, agrement, sport - Zona studiata va fi prevazuta cu spatii verzi amenajate, minim 5% din suprafata de teren studiat, dar nu mai putin de min 26 mp/locuitor.

DS - destinatie speciala - Nu este cazul.

GC - gospodarie comunală - Nu este cazul.

TE - echipare edilitara - Zona studiata va fi prevazuta cu echipari edilitare conform capitol 1.8. Reguli cu privire la echiparea edilitara.

V. SUBUNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Zona studiata se constituie intr-o zona cu subunitati teritoriale de referinta, dupa cum urmeaza:

- ☐ **Li - subzona de locuinte individuale**, cu max. 2 unitati locative/parcela, cu regim de inaltime maxim **S/D+P+1E+M/Er**; parcela nr.: **5÷18** (pag. 10-13);
- ☐ **Sd - subzona de servicii si dotari cu locuinte**, cu max. 4 unitati locative/parcela, cu regim de inaltime maxim **S/D+P+2E+M/Er**; parcela nr.: **19÷21** (pag. 14-17);
- ☐ **Zv - subzona de spatii verzi amenajate**, cu regim de inaltime maxim **P**; parcela nr.: **22** (pag. 18-20);
- ☐ **Cc - subzona de cai de comunicatie rutiera** - parcela nr.: **23÷26**.

Pentru unitatea functionala aferente zonei studiate se vor aplica prescriptiile privind restrictii si permisiuni prevazute in P.U.Z.

Intocmit,
S.C. MS-CAD S.R.L.
arh. CRASOVAN MARIUS

Verificat,

arh. DRAGAN ROXANA-SNEZANA

Data:
30.01.2026.