

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereant proiectului

„DEZVOLTARE ZONA LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE IN EXTRAVILAN TIMISOARA”

AMPLASAMENT: ZONA METRO 2, nr. cad 409119, nr. cad vechi A732/1/46

I. Baza legala

Regulamentul local de urbanism s-a elaborat concomitent cu P.U.Z. pentru zona studiata.

Regulamentul local de urbanism explica si detaliaza continutul P.U.Z., sub forma de prescriptii si recomandari, in vederea urmaririi si aplicarii lor.

La baza elaborarii Regulamentului afereant planului urbanistic zonal stau:

- H.G.R. nr. 525/1996 si ghidul de aplicare R.G.U. aprobat prin ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanism (republicata);
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor repbl
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicata);
- Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru utilitate publica;
- Legea nr. 107/1996 legea apelor (republicata);
- Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului;
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor;
- Hotararea C.J. Timis nr. 115/2008 privind aprobarea reglementarilor si indicilor urbanistici din Judetul Timis;
- precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.
- Reglementarile cuprinse in PUG si prescriptiile regulamentului de urbanism afereante PUG pentru zona ce face obiectul PUZ.

1. Regulamentul local de urbanism afereant PLAN URBANISTIC ZONAL cuprinde prescriptii si reglementari ce se refera la modul de construire si amenajare a terenului cuprins in perimetrul intravilan propus al PUZ.

2. Activitatea de construire in cadrul PUZ propus se va desfasura:

- pe terenuri libere neconstruite.

3. Autorizarea constructiilor se va face de catre Primaria Municipiului Timisoara, conform legii 50/1991, Ordinului MLPAT nr 91/1991 si a legii 453/2001.

4. Autorizarea constructiilor pe terenuri ce necesita intocmirea de documentatii P.U.Z. nu se va efectua decat in urma intocmirii si aprobarii acestor documentatii si a realizarii prealabile a operatiunilor de cedare conform plansei nr. 04 - „ PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR.” si a extinderilor retelelor tehnico-edilitare existente.

5. In cazul in care Planul Urbanistic General si Regulamentul Local de Urbanism afereant nu contin elemente suficiente care sa permita realizarea obiectivului solicitat, certificatul de urbanism si autorizatia de construire se pot elibera pe baza prevederilor P.U.Z.

6. La eliberarea certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de construire se va tine seama de urmatoarele recomandari de ordin general:

- Incadrarea profilului functional al constructiei supuse autorizarii in cadrul functiunii prevazute pentru zona respectiva;
- verificarea dreptului de utilizare asupra terenului (proprietate, concesiune, etc.);
- protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de utilitate publica;
- incadrarea constructiei supuse autorizarii in zona ce permite construirea;
- asigurarea conditiilor de echipare tehnico-edilitara, a acceselor carosabile, etc.

7. Autorizarea realizarii constructiilor se va face cu respectarea destinatiei zonelor cuprinse in limitele intravilanului propus prin P.U.Z., in urmatoarele conditii:

- se va interzice realizarea constructiilor sau amenajarilor avand functiuni incompatibile cu zonificarea propusa prin P.U.Z..

8. Amplasarea constructiilor fata de arterele de circulatie se va face conform profilelor transversale stabilite prin P.U.Z.

9. Amenajarea si intretinerea spatiului public si a mobilierului urban (banci, corpuri de iluminat stradal, imprejmui, reclame, etc.) se va realiza numai pe baza de documentatii de specialitate.

II Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

1. Reguli de utilizare a terenurilor

1.1.Modul de utilizare a terenurilor

Zona studiata in cadrul PUZ se incadreaza ca zona functionala in categoria terenurilor pentru constructii si amenajari.

1.2.Functiunea dominanta

Functiunea dominanta propusa pentru zona este cea rezidentiala — locuinte si functiuni complementare. Locuintele vor fi de tip individual – cu maxim 2 unitati locative/parcels.

1.3.Functiuni complementare admise in afara functiunii de locuire, zona va putea avea si dotari si servicii:

- dotari prestari servicii compatibile cu locuirea.

1.4.Utilizare functionala

- Utilizarile permise:
 - construirea de locuinte individuale cu maxim 2 apartamente/parcels cu garaje/anexe aferente.
- Utilizari permise cu conditii:
 - realizarea de ateliere sau spatii administrative pentru firme, puncte alimentare, prestari servicii diverse nepoluante cu maximum zece angajati amplasate la parterul cladirilor de locuinte, dar care sa nu genereze disconfort fata de locuire.
- Interdictii temporare:

Necesitatea realizarii in zona a unor lucrari de utilitate publica, impune ca parcelarile sa nu se faca fara rezervarea suprafetelor de teren necesare.

- Utilizari interzise

Este interzisa amplasarea unitatilor industriale.

Este interzisa orice activitate generatoare de zgomot, noxe si trafic greu.

Construirea de abatoare, ferme zootehnice,depozite de deseuri.

2. Reguli de amplasare si conformare a constructiilor

2.1. Orientarea fata de punctele cardinale

Se va asigura pentru fiecare parcels posibilitatea dublei orientari pentru spatiile interioare, evitand orientarea exclusiv nord.

Amplasarea constructiilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minim 1 ½ ore zilnic, la solstitiul de iarna, a tuturor incaperilor de locuit conform OMS 119/2014.

2.2. Amplasarea fata de drumurile publice

Pentru zona studiata, este permisa autorizarea executarii constructiilor cu destinatia stabilita, cu conditia respectarii retragerii fata de aliniamentulul stradal impus prin PUZ.

2.3. Amplasarea fata de aliniament

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si cel privat.

Constructiile trebuie sa fie amplasate:

- cu o retragere de 5,00 m fata de aliniamentul stradal atat pentru zona de locuinte inviduale cat si pentru zona de dotari, insitutii publice si servicii;

Exceptiile de la regulile mai sus mentionate se aplica in situatia cabinelor de poarta, a posturilor de transformare si a S.R.M.S., care pot fi amplasate pe limita de proprietate dinspre strada.

2.4. Amplasarea in interiorul parcelei si in raport cu limitele dintre parcele

- Modul de amplasare a constructiilor in raport cu limitele dintre parcele poate fi cuplat (cu acord notarial al vecinilor) si izolat, conform plansei nr.03 – „REGLEMENTARI URBANISTICE”.
- In cazul in care constructiile sunt cuplate sau izolate, pentru cladirile P - P+1E ,distanța acestora fata de limitele laterale va fi de minimum 2.00 m pentru locuintele de pe loturile 2 ÷ 14 fata de limitele laterale, de minim 3.00 fata de limita laterala catre parcela cu nr. Cad A732/1/45/2 pentru locuinta de lotul nr. 1 si in situatia in care depasesc doua niveluri se va respecta distanta minima de $\frac{1}{2}$ din H cornisa fata de mezuinile laterale; si minim 3.00 m pentru zona de servicii si in situatia in care depasesc doua niveluri se va respecta distanta minima de $\frac{1}{2}$ din H cornisa fata de mezuinile laterale;
- Retragerea cu minim 10.00 m fata de limita posterioara;
- In ambele situatii se vor deschide goluri inspre limitele laterale si spre limita de fund a vecinatatii respectand prevederile codului civil;
- La amplasarea constructiilor pe limita de proprietate se va solicita acordul notarial al proprietarului parcelei fata de care se amplaseaza constructia propusa;
- Anexele gospodaresti se vor amplasa la cel putin 3,00 m de limita posterioara sau pe limita cu conditia sa nu depaseasca inaltimea de 3,00 m.

3.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

3.1. Accese carosabile

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.

Orice constructie trebuie sa fie accesibila direct sau prin servitute de trecere dintr-un drum domeniu public pentru asigurarea conditiilor de acces, interventie si salvare în caz de incendiu la constructii si pentru accesul utilajelor si autospecialelor de interventie ale pompierilor.

Accesul la parcelele din zona studiata se va face din DE 716 si DE 732/1/2 – care fac legatura cu calea Torontalului. Se propune o strada care sa deserveasca viitorul cvartal pe directia N-S cu profil stradal de 16.00 m intre cele doua drumuri de exploatare si se propune prelungirea unui drum existent reglementat in PUZ aprobat cu HCL 175/2019 in partea de N cu profil stradal de 16.00 m.

Se va mari profilul stradal al drumului de exploatare DE 716 aflat in partea de S a parcelei studia de la 4 m la 12m. (profil final). Se va mari profilul stradal al drumului de exploatare DE 732/1/2 aflat in partea de N a parcelei studiate de la 4 m la 16m (profil final).

Rampele de acces auto nu trebuie sa aduca modificari la nivelul trotuarelor stradale.

3.2. Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul asigurarii acceselor pietonale potrivit destinatiei si importantei constructiei.

Asigurarea acceselor pietonale la cladiri este obligatorie.

4.Reguli cu privire la echiparea edilitara

4.1. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente

Autorizarea executarii constructiilor se va realiza conform planului de actiune si va fi permisa numai in cazul existentei posibilitatilor de racord la retelele existente de apa potabila, canalizare si energie electrica sau in cazul:

- realizarii de solutii de echipare in sistem individual;
- dupa realizarea retelelor centralizate de utilitati publice, investitorul se obliga sa racordeze imobilele la retelele centralizate publice conform planului de actiune.

4.2. Realizarea de retele tehnico-edilitare

Extinderile de retele publice sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor conform planului de actiune.

Lucrarile de racordare si de bransare la retelele edilitare publice se suporta in intregime de beneficiarii finali ai parcelelor propuse prin prezentul PUZ. Extinderile de retele stradale de alimentare cu apa, canalizare gaze, energie electrica si telecomunicatii se vor executa subteran pe terenuri aflate in domeniul public.

4.3. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

Retelele de apa, canalizare, gaze, energie electrica, telecomunicatii, drumuri publice sunt proprietatea publica a municipiului Timisoara.

Firidele de bransare vor fi amplasate in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor si imprejurimilor.

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

5.1. Parcelarea

- Se vor asigura prin parcelare conditii necesare pentru obtinerea unor loturi construibile, aceasta parcelare fiind detaliata in planşa de reglementari urbanistice.
- Frontul stradal este mai mic decat adancimea parcelei;
- Limitele laterale sunt perpendiculare pe limita principala;
- Nu sunt permise dezmembrarea sau comasarea ulterioara a parcelelor decat posibilitatea de comasare a celor doua parcele destinate zonei de servicii cu conditia respectarii prezentului RLU.

Alinierea constructiilor propuse va fi de:

- Se va respecta retragerea obligatorie de 5.00 m de la aliniamentul strazilor nou proiectate, inclusiv si in cazul parcelelor de colt;

Amplasarea fata de limitele laterale de proprietate:

- Constructiile nou propuse de locuit individuale in regim P si P+1E vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la vecinatati cu o retragere de minim 2.00 m. In cazul in care constructiile sunt cuplate sau izolate, pentru cladirile P - P+1E, distanta acestora fata de limitele laterale va fi de minimum 2.00 m pentru loturile 2 ÷ 14 fata de limitele laterale, de minim 3.00 m fata de limita laterala catre parcela cu nr. Cad A732/1/45/2 pentru lotul nr. 1 si in situatia in care depasesc doua niveluri se va respecta distanta minima de $\frac{1}{2}$ din H cornisa fata de mezinile laterale.
- Constructiile nou propuse de servicii in regim P si P+1E vor se vor retrage cu minim 3.00 m fata de limitele laterale si in situatia in care depasesc doua niveluri se va respecta distanta minima de $\frac{1}{2}$ din H cornisa fata de mezinile laterale.

Amplasarea fata de limitele posterioara de proprietate:

- Se va respecta retragerea minima obligatorie de 10.00 m fata de limita posterioara de proprietate.

La amplasarea constructiilor se vor respecta:

- distantele minime de siguranta la foc intre constructii si dotarile edilitare respectiv intre dotarile edilitare si limita de proprietate precum si accesele in constructie pentru asigurarea cerintelor de siguranta la foc;
- normele de insorire si iluminat natural;
- Constructiile nou propuse pot fi astfel amplasate cuplat (cu acord notarial al vecinilor) sau izolat.
- La amplasarea constructiilor pe limita de proprietate se va solicita acordul notarial al proprietarului parcelei fata de care se amplaseaza constructia propusa;
- Locurile de parcare se vor amplasa la o distanta de minim 5.00 m fata de ferestrele incaperilor de locuit conform OMS 119/2014.

5.2. Inaltimea constructiilor

Regimul de Inaltime general impus constructiilor este de:

- maxim P+1E+M/Er cu 8.00 m de la cota ± 0.00 pana la cornisa(streasina), respectiv 11.00 m inaltimea la coama pentru zona de locuinte individuale cu maxim 2 apartamente;
- maxim P+2E+M/Er cu 12.00 m de la cota ± 0.00 pana la cornisa(streasina) respectiv 15.00 m inaltimea la coama pentru zona de servicii;

Inaltimile cladirilor se considera fata de cota ± 0.00 , care este +91.40m (cota absoluta fata de nivelul Marii Negre) conform avizului AACR.

Distanta fata de limitele laterale ale parcelei va fi de minim $\frac{1}{2}$ din inaltimea, cladirii la cornisa (in cazul cladirilor peste P+1E). Inaltimea la coama acoperisului este determinata de marimea constructiei cu rezolvarea mansardei doar pe un singur nivel.

5.3. Aspectul exterior al cladirilor

Autorizatia de construire poate fi refuzata daca o constructie prin situare, arhitectura, dimensiuni si aspect exterior este in masura sa aduca prejudicii caracterului si intereselor vecinatatilor, peisajelor urbane.

Sunt interzise imitatiile stilistice.

Materialele pentru finisaj exterior vor fi de buna calitate, cu rezistenta mare in timp si specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este interzisa utilizarea lor impropie.

Materialele de constructie destinate a fi acoperite nu pot fi lasate aparente in exteriorul cladirii sau pe imprejurimi.

Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosintei propuse si in concordanta stilistica cu caracterul arhitectural al zonei in care se amplaseaza. Volumul si pozitia acestora nu va stanjeni traficul auto sau pietonal.

Culorile dominante pentru fatadele constructiilor vor fi deschise, pastel, armonizate.

Se recomanda realizarea de constructii cu acoperisuri tip sarpanta si invelitori din materiale ceramice sau tabla imitatie tigla – in culori imitind culoarea ceramicii naturale.

Iluminarea spatiilor din mansarde se va face prin lucarne sau ferestre amplasate in planul acoperisului.

5.4. Procentul de ocupare si coeficientul de utilizare al terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului si coeficientul de utilizare a terenului se stabilesc in functie de destinatia constructiei care urmeaza sa fie amplasata si de conditiile de amplasare pe teren.

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T.max.=40% - zona de servicii;

P.O.T.max.=35% - zona de locuinte individuale cu maxim 2 apartamente;

Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului:

C.U.T. max.=1.05 - zona de locuinte individuale cu maxim 2 apartamente

C.U.T. max.=1.60 - zona de servicii

6.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurimi

6.1.Parcaje garaje, anexe

- Suprafetele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicata si a normativelor in vigoare. Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform legislatiei in vigoare.
- Fiecare parcela de locuinte individuale va contine in cadrul ei obligatoriu minim un garaj sau loc de parcare/apartament.
- In cazul garajelor subterane, panta de acces va incepe dupa limita proprietatii.
- Intrarile si iesirile de la parcaje si garaje vor fi astfel dispuse incat sa asigure o circulatie fluanta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.
- Constructiile de garaje vor fi realizate din aceleasi materiale si in acelasi spirit ca si cladirile de locuit.
- Stationarea vehiculelor corespunzatoare utilizarii constructiilor trebuie sa fie asigurata in interiorul fiecărei parcele.
- Se recomanda asigurarea locurilor de parcare si la subsolul cladirilor.
- Locurile de parcare se vor amplasa la o distanta de minim 5.00 m fata de ferestrele incaperilor de locuit conform OMS 119/2014.
- Autorizatia de construire poate fi refuzata in situatia imposibilitatii rezolvarii stationarii autovehiculelor necesare pentru functiunea respectiva.
- Este interzisa transformarea spatiilor verzi de aliniament in spatii pentru garaje sau parcaje.

6.2.Spatii verzi

- Este obligatorie plantarea cel putin a unui arbore de talie inalta pentru fiecare 150 mp de lot.
- Amenajarea spatiilor publice, constructiilor si a mobilierului urban se va realiza numai pe baza de documentatii de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire, eliberate conform legii nr. 50/1991 republicata.
- Arborii existenti vor fi pastrati pe cat posibil. Constructiile trebuie sa fie amplasate in asa fel incat sa respecte plantatiile existente.

- Suprafata totala de spatii verzi prevazuta prin PUZ: zona de spatiu verde compacta de 5.05% va fi amenajata si intretinuta; se va asigura si o zona verde dispersata de 10%. Suprafetele de teren prevazute ca spatii verzi nu pot fi stramutate, diminuate sau supuse schimbarii de destinatie, indiferent de regimul juridic al acestora, conform art. 71 (1) din OUG nr. 195/2005 privind protectia mediului, cu modificarile ulterioare.
- Este obligatorie amenajarea si plantarea cu arbori a spatiului verde aferent circulatiilor carosabile. Plantatiile de protectie ce se vor amenaja de-a lungul cailor publice, vor fi dimensionate in functie de vantul dominant, de vecinatati si de caracterul zonei inconjuratoare.
- Se vor asigura spatii verzi de min. 25% din suprafata parcelei de locuinte individuale si min. 20% in cadrul parcelei de servicii.

6.3. Imprejmuiri

Spre frontul strazilor si la limitele de vecinatate pana la frontul casei in interior se vor realiza imprejmuiri transparente din grilaje metalice cu stalpi metalici sau plase din sarma. Inaltimea acestor imprejmuiri va fi de maximum 1,80 m cu soclu plin cu inaltimea cuprinsa intre 0,45 - 0,60 m si vor putea fi dublate de gard viu. Pentru delimitarea parcelelor aferente cladirilor fata de limita de proprietate aferente altor cladiri se pot realiza imprejmuiri opace, din zidarie sau lemn cu inaltime de maxim 2,00 m.

Imprejmuirile vor trebui sa participe la ameliorarea aspectului exterior atat prin alegerea materialelor de constructie si esentelor vegetale, cat si prin calitatea executiei.

IV. Zonificarea functionala

Zona de locuinte individuale (cu maxim 2 apartamente/parceta)

Zona de dotari, institutii publice si servicii

Zona spatii verzi

Cai de comunicatie

CARACTERISTICI

Zona de locuit si functiuni complementare studiata in prezentul P.U.Z. va cuprinde:

constructii cu regim de inaltime preponderent $P \div P+1E \div P+1E+M/Er$

Trama stradala are prospecte stradale de minim 12.00 m respectiv 16.00 m.

REGLEMENTARI

Pentru teritoriul P.U.Z. analizat – conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit - zona cu caracter nedefinit, teren situat in extravilan, posibil afectat de zona de protectie CFR si canal.

Certificatele de Urbanism si Autorizatiile de Construire pentru obiectivele propuse pe aceste terenuri nu se vor elibera decat dupa avizarea si aprobarea documentatiei P.U.Z., respectiv dupa dezmembrarea conform plansei de 04. Proprietate asupra terenurilor si a realizarii cailor de comunicatii si a extinderilor retelelor edilitare existente. Prezentul regulament de urbanism va constitui parte din tema de proiectare a obiectivelor propuse.

Funciunea dominanta

Funciunea dominanta propusa pentru zona este cea de locuinte individuale cu maxim 2 apartamente pe parcela.

Funciuni complementare admise

In afara functiunii de locuire, zona va putea avea si o zona de dotari si servicii compatibile cu locuirea.

V. Prevederi la nivelul unitatilor teritoriale de referinta

Unitatile teritoriale de referinta – U.T.R. sunt delimitate de limite fizice existente: axul strazilor, limitele parcelelor. P.U.Z.-ul are doua U.T.R.: una care cuprinde zona de locuinte individuale si a doua cuprinde zona de dotari, institutii publice si servicii.

Unitatilor teritoriale de referinta li se aplica atat prescriptiile prevazute la cap. 1 „Dispozitii generale”, cat si prescriptiile prevazute in „Regulamentul de urbanism la nivelul unitatilor teritoriale de referinta”.

P.O.T. (procentul de ocupare a terenului) reprezinta raportul procentual dintre suprafata construita (S_c) si suprafata terenului (S_t) pe care se amplaseaza constructia supusa autorizarii:

$$POT = S_c \text{ (mp)} / S_t \text{ (mp)} \times 100$$

C.U.T. (coeficientul de utilizare a terenului) reprezinta raportul dintre suprafata desfasurata a tuturor cladirilor existente si propuse pe un teren si suprafata acestui teren:

$$CUT = S_d \text{ (mp)} / S_t \text{ (mp)}.$$

Regulament de urbanism la nivelul unitatilor teritoriale de referinta

ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE

DELIMITARI SI CARACTERISTICI

Delimitari:

Se invecineaza:

- la S se invecineaza cu parcelele de dotari, institutii publice si servicii propuse;
- la N se invecineaza cu drumul de exploatare DE 732/1/2, cu profil final propus de 16.00 m;
- la V se invecineaza cu strada transversala nou propusa prin PUZ, cu profil final propus de 16.00 m;
- la E se invecineaza cu parcela agricola identificata prin CF nr. A732/1/45/2 (PUZ in lucru- propunere zona rezidentiala).

Caracteristici:

Zona destinata locuirii individuale.

REGLEMENTARI

a.Functiuni permise:

- locuinte individuale cu maxim 2 apartamente/parcela;

b. Funtuni adiacente admise:

- garaje si parcaje,
- anexe si instalatii edilitare;
- imprejmuiri, accese carosabile si pietonale, spatii verzi amenajate, staționare autovehicule.

c. Funtuni adiacente admise cu conditii (cu acordul vecinilor direct implicate):

- posibilitatea de utilizare a unor incaperi din cadrul locuintei in vederea desfasurarii unor activitati care nu deranjează zona de locuit, birouri, activitati liberale cu maxim 5 angajati;

d.Functiuni interzise:

- constructii pentru activitati de productie industriala sau agrozootehnica si de depozitare,
- orice activitate care genereaza zgomot, noxe, trafic greu.
- parcare autovehiculelor pe trotuare, spatii verzi;
- depozite de deseuri;
- construirea a mai mult de 2 apartamente/parcela în cadrul parcelei de locuit în sistem individual;
- unificarea ulterioara a mai multor parcele în scopul realizarii de cladiri de locuit în sistem colectiv ;
- autorizarea cladirilor de locuit cuplate si însiruite fara acordul autentificat al vecinilor adiacenti calcanului;
- orice alte utilizari decat cele mentionate la functiuni permise.

CARACTERISTICI ALE TERENURILOR

Pentru a fi construibil orice teren din U.T.R. trebuie sa indeplineasca urmatoarele caracteristici:

- frontul stradal este mai mic decat adancimea parcelei- toate parcelele au front de minim 17.00 m si adancime minima de 30.44 m;
- limitele laterale sunt perpendiculare pe limta principala;
- suprafata minima a pachelelor este de 515 mp;
- este asigurat un acces auto dintr-un drum public pentru fiecare parcela;

REGIMUL DE INALTIME

Regimul de Inaltime general impus constructiilor este de:

- $P \div P+1E \div P+1E+M/Er$ cu 8.00 m de la cota ± 0.00 pana la cornisa(streasina), respectiv 11.00 m inaltimea la coama (+102.40);

Inaltimile cladirilor se considefa fata de cota ± 0.00 (+91.40 - cota absoluta fata de nivelul Marii Negre, conform avizului AACR).

REGIM DE ALINIERE

Constructiile de locuit vor fi retrase de la aliniamentul stradal cu 5.00 m, inclusiv cele amplasate pe colt.

TIPOLOGIA DE LOCUIRE

Tipologia este de locuinte individuale.

AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

- Cladirile se vor amplasa cu retragere de 5.00 m fata de aliniamentul stradal si minim 10.00 m fata de limita posterioara;
- Constructiile nou propuse de locuit individuale in regim P si P + 1E vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la vecinatati cu o retragere de minim 2.00 m pentru loturile 2 ÷ 14 fata de limitele laterale, de minim 3.00 fata de limita laterala catre parcela cu nr. Cad A732/1/45/2 pentru lotul nr. 1 si in situatia in care depasesc doua niveluri se va respecta distanta minima de $\frac{1}{2}$ din H cornisa fata de mezuinile laterale,
- Constructiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele acestora, in conditiile respectarii codului civil.
- Nu se admit calcane spre vecini decat pentru garaje sau cladiri cuplate, proiectarea trebuind sa fie corelata.

PARCARE AUTOVEHICOLE

Nu se vor autoriza decat acele constructii care vor avea asigurate locurile de parcare necesare in interiorul parcelei.

PLANTATII

Este obligatorie plantarea cel putin a unui arbore pentru fiecare 150 mp de lot.

INDICATORI DE UTILIZARE A TERENULUI

- constructii locuinte:

POT_{max.} = 35%;

CUT_{max.} = 1,05

ZONA DE DOTARI, INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII

DELIMITARI SI CARACTERISTICI

Delimitari:

Se invecineaza:

- la N cu zona de locuinte inviduale cu maxim 2 apartamente/parcela propusa
- la S se invecineaza cu drumul de exploatare DE 716, cu profil propus de 12.00 m;
- la V se invecineaza cu strada transversala nou propusa prin PUZ, cu profil propus de 16.00 m;
- la E se invecineaza cu parcela agricola identificata prin CF nr. A732/1/45/2 (PUZ in lucru- propunere zona dotari si servicii)

Caracteristici:

Zona destinata functiunilor compatibile cu locuirea.

REGLEMENTARI

a. Functiuni permise:

- functiune dominanta : constructii de spatii comerciale, unitati de invatamint private;
- dotari de comert, servicii, alimentatie publica (pentru maxim 20 de persoane si cu acordul vecinilor implicati), birouri, cabinete medicale, spatii destinate profesiilor liberale, spatii de cazare (cu circuit inchis si cu acordul vecinilor implicati) dotari sociale si culturale.

b. Dotari complementare:

- garaje, parcaje si spalatorie auto proprie,
- anexe si instalatii edilitare;
- imprejmui, accese carosabile si pietonale, spatii verzi amenajate, staționare autovehicule.

c. Functiuni interzise:

- constructii pentru activitati de productie industriala sau agrozootehnica si de depozitare,
- orice activitate care genereaza zgomot, noxe, trafic greu.
- parcarea autovehiculelor pe trotuare, spatii verzi;
- depozite de deseuri, ateliere de reparatii, benzinarii
- orice alte utilizari decat cele mentionate la functiuni permise.

CARACTERISTICI ALE TERENURILOR

Pentru a fi construibil orice teren din U.T.R. trebuie sa indeplineasca urmatoarele caracteristici:

- frontul stradal este mai mic decat adancimea parcelei – frontul stradal este de minim 16.43 m cu adancimea 26.99 m.
- limitele laterale sunt perpendiculare pe limita principala;
- sa aiba asigurat cel putin un acces auto dintr-un drum public
- este permisa unificarea terenurilor cu conditia respectarii functiunii si a limitei de implantare prevazuta prin PUZ;

REGIMUL DE INALTIME

Regimul de Inaltime general impus constructiilor este de:

- maxim $P+2E+Er/M$ cu 12.00 m de la cota ± 0.00 pana la cornisa(streasina), respectiv 15.00 m la coama (+106.40).

Inaltimile cladirilor se considefa fata de cota ± 0.00 (+91.40m -cota absoluta fata de nivelul Marii Negre, conform avizului AACR).

REGIM DE ALINIERE

Constructiile de servicii vor fi retrase de la aliniamentul strazii cu 5.00 m.

AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

- In cazul in care cladirile sunt izolate, distanta acestora fata de proprietatile invecinate, va fi de minimum 3.00 m pentru cladirile P si P+1E si H/2 pentru cele P+1E+M/Er - P+2E – P+2E+M/Er.
- Cladirile se vor amplasa la 5.00 m fata de aliniamentul stradal si minim 10.00 m fata de limita posterioara a lotului.
- Constructiile de garaje din interiorul parcelelor pot li amplasate pe limitele acestora, in conditiile respectarii codului civil.
- Nu se admit calcane spre vecini decat pentru garaje sau cladiri cuplate, proiectarea trebuind sa fie corelata.

PARCARE AUTOVEHICOLE

Nu se vor autoriza decat acele constructii care vor avea asigurate locurile de parcare necesare in interiorul parcelei, conform legislatiei in vigoare

PLANTATII

Se va asigura un minim de 20% din suprafata parcelei ca zona verde calculata conform legislatiei in vigoare si in functie de profilul activitatii.

INDICATORI DE UTILIZARE A TERENULUI

- constructii dotari, institutii publice si servicii:

POT_{max.} = 40%;

CUT_{max.} = 1,60

ZONA SPATII VERZI PLANTATE, PROTECTIE

DELIMITARI SI CARACTERISTICI

Delimitari

Cuprinde zona definita in documentatie ca spatiu verde.

Caracteristici

Teren cu plantatii neconstruit ce se va gestiona ca spatiu comunitar.

REGLEMENTARI

a. Functiuni permise:

- plantatii protectie, spatii verzi (amenajari oglinzi apa, fantani arteziene, cursuri de apa, ziduri de sprijin), loc de joaca pentru copii.

b. Dotari complementare:

- amenajari peisagere, instalatii edilitare, constructii provizorii (tip chiosc cu suprafata maxima de 5 mp) pentru comert en detail si alimentatie publica ocazionale, mobilier urban si imprejurimi.

- imprejmuirile se pot realiza ca garduri vii catre spatiile publice, respectiv ca si completari ale unor imprejmuiri existente cu o valoare stilistica in situatia extinderii perimetrului verde in cauza.
- anexe si instalatii edilitare;
- accese pietonale si autovehicule de interventie.

b. Functiuni interzise

- sunt interzise urmatoarele functiuni: servicii, locuinte, depozitare deseuri, comunale, industriale;
- alte decat cele permise.

CAI DE COMUNICATIE

DELIMITARI SI CARACTERISTICI

Delimitari

Cuprinde zona definita in documentatie ca drumuri, alei si parcaje.

Caracteristici

Cai de comunicatie rutiere propuse cu prospecte finale de 12.00 m, respectiv 16.00 m.

REGLEMENTARI

a. Functiuni permise:

- cai de comunicatie, parcaje, spatii de stationare, alei pietonale,
- retele tehnico edilitare,
- plantatii, amenajari spatii verzi de aliniament;

b. Functiuni interzise

-sunt interzise urmatoarele utilizari: constructii permanente, depozitare deseuri, panouri mari publicitare, anexe gospodaresti, statii de intretinere auto, ferme agro-zootehnice, abatoare, activitati de depozitare, antreprize, activitati industriale.

Astfel zona studiata se constituie într-o zona cu unitati teritoriale de referinta, dupa cum urmeaza:

Parcelele 1 ÷ 14 locuinte individuale;

Parcelele 15 si 16 - servicii;

Parcela 17 – drumuri, alei, parcaje.

Parcela 18 - zona verde;

Pentru unitatea functionala aferenta zonei studiate se vor aplica prescriptiile privind restrictii si permisiuni prevazute în PUZ.

CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

Trasarea strazilor si respectiv a limitelor de parcele se va face pe baza de ridicari topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispozitie de proiectantul de specialitate, care va verifica si confirma corectitudinea trasarii. Certificatele de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elementele obligatorii din REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiile ce vor urma avizarii P.U.Z.-ului si introducerea lor în baza de date existenta, în scopul corelarii si al mentinerii la zi a situatiei din zona.

Intocmit
arh. Simina Zbucea

Verificat
Arh. Belea Daniel