

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ – PLAN URBANISTIC ZONAL –PENTRU LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT

CAP. 1 DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU

- ART. 1. Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat RLU) aferent PUZ reprezinta piesa de baza in aplicarea PUZ, intarind si detaliind reglementarile din PUG. Odata aprobat, impreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.
- ART. 2. Regulamentul local de urbanism aferent PLAN URBANISTIC ZONAL pentru LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT cuprinde prescriptii si reglementari ce se refera la activitatea de construire si amenajare a terenului cuprins în perimetrul intravilan propus al PUZ.
- ART. 3. Autorizarea constructiilor pe terenuri ce necesita întocmirea de documentații P.U.Z. nu se va efectua decât în urma întocmirii si aprobarii acestor documentații.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

- ART. 4. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu Legea 50/1991 (actualizata in 2020) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor și HGR nr.525/1996 (cu modificări ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și ghidul de aplicare al RGU aprobat prin Ordinul MLPAR nr. 21/ N/ 10.04.2000 (cu modificări ulterioare) cu celelalte acte normative specifice sau complementare domeniului printre care se menționează:
- * Codul civil.
 - * Legea nr.81/1991 a fondului funicar (republicată)
 - * Legea nr.54/1998 privind circulația juridică a terenurilor
 - * Legea nr.69/1991 privind administrația publică locală (republicată în 1996, cu modificări ulterioare);
 - * Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții.
 - * Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.
 - * Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
 - * Legea nr.219/1998 privind regimul concesiunilor.
 - * Legea nr.137/1995 privind protecția mediului (modificată prin Legea nr.159/1999).
 - * Legea nr.7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară.
 - * Legea nr.84/1996 privind îmbunătățirile funciare.
 - * Legea nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr.43/1997 privind regimul juridic al terenurilor.

- * Legea nr.453/2002 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.
- * Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizata în 2020.
- * Legea nr.43/1998 privind circulația juridică a terenurilor.
- * Ordinul MLPAT nr.90/1991.
- * Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-010-2000, reglementare tehnică aprobată cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000.

3. DOMENIUL DE APLICARE

ART. 5. Prezentul regulament este întocmit pentru a fi create condiții de amplasare de noi construcții, pe teritoriul aferent zonei studiate. Regulamentul se va aplica în limitele terenului studiat conform planșei 03 - Reglementări urbanistice - *zona care se propune spre a fi schimbată în subzone UTR ILS – subzone locuințelor colective, dotari si servicii publice.*

CAP. 2 REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

ART. 6. Obiectivele ce se realizeaza cu respectarea prevederilor prezentului PUZ vor fi proiectate, construite si exploatate cu pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.

Se interzic construcții de orice fel care produc nocivități sau încomodează funcțiunile vecine existente.

ART. 7. Autorizarea executarii constructiilor pe acest teren din intravilan este permisa doar pentru tipurile de constructii de locuinte, servicii, comert si amenajari specifice pentru acest tip de functiuni cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament.

a) Protecția calității apelor

Realizarea noilor funcțiuni nu constituie surse de poluare pentru ape. Apele uzate menajere rezultate din noile activitati vor fi evacuate în rețeaua de canalizare publică ce se va realiza.

b) Protecția aerului

Încălzirea locuințelor se va realiza de la centrala termică proprie. Gazele de ardere rezultate, se vor evacua prin coșul de fum. Conținutul de monoxid de carbon din gazele de ardere se încadrează în prevederile normelor tehnice pentru protecția atmosferei.

c) Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Noua funcțiune, nu va constitui o sursă de zgomot și vibrații. Va exista o sursă de zgomot în timpul executării construcțiilor, la transportul materialelor de construcții cu mijloacele de transport. Vor exista perturbări datorita traficului auto dar acestea vor fi în

limitele uzuale tipului de functiune si inerente densificarii urbane. Aceste surse nu vor depăși nivelul acustic admis.

d) Protecția împotriva radiațiilor

Nu este cazul.

e) Protecția solului și subsolului

La realizarea lucrărilor prevăzute nu se vor utiliza materiale cu caracteristici periculoase. La terminarea lucrărilor terenul va fi degajat de resturi de materiale și deșeuri. În perioada de execuție a lucrărilor se va interveni asupra solului și subsolului pentru pozarea conductelor și amplasarea căminelor. Canalizarea din incintă se pot realiza din tuburi PVC, etanșate cu inele de cauciuc, esential fiind să nu existe pericolul infiltrării apelor uzate menajere în sol sau în pânza freatică. Deșeurile nu se va depozita pe sol, ci numai în containere.

f) Protecția ecosistemelor terestre și acvatice.

Amplasamentul se află în intravilanul Municipiului Timisoara, in zona de S-V. Funcțiunea propusă (locuinte colective, servicii si comert) nu va afecta ecosistemele acvatice sau terestre.

g) Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

Zona studiată se găsește într-o zona mixta cu functiuni variate, predominante fiind functiunea de locuire si cea de sinstitutii si servicii, regimul de locuire variind intre P si P+4E. Regimul de înălțime propus S+P+3E+Er se va înscrie în tendinta de dezvoltare si desnsificare a orasului. Construcțiile noi vor folosi forme și materiale de calitate adecvata.

h) Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

În etapa de realizare a lucrărilor de construcții vor rezulta resturi de materiale de construcții și ambalaje ale principalelor materiale. Aceste deșeuri se vor refolosi pe cât posibil, iar restul se vor colecta și îndepărta prin transport la platforma de gunoi a localității sau în alte locuri autorizate prin contract cu firmele de salubritate.

i) Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Nu se vor utiliza asemenea substanțe.

Prin realizarea obiectivelor propuse, cu respectarea prevederilor din prezenta lucrare, se apreciază că factorii de mediu nu vor fi afectați. Supravegherea calității factorilor de mediu și monitorizarea activităților destinate protecției acestuia, constau în:

- * controlul emisiilor de poluanți provenite de la centrala termică;
- * supravegherea curentă a stării tehnice a canalizării și exploatarea corespunzătoare a acestuia;
- * gospodărirea deșeurilor de orice tip și transport regulat al acestora.

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

ART. 8. Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă. În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

ART. 9. Autorizarea executării construcțiilor, în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație rutieră și feroviară, și a altor lucrări este interzisă. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

ART. 10. Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

ART. 11. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut și conformare spațială proprie.

ART. 12. Autorizarea executării construcțiilor, instalațiilor, și rețelelor pe terenul care a generat PUZ se va realiza conform Legii nr.10 privind calitatea construcțiilor, Legea nr.69/1991 (republicată cu modificări ulterioare) și Legea nr.50/1991 (actualizată în 2020), Normelor și Normativelor în vigoare corespunzătoare fiecărui gen de lucrări, luându-se măsurile necesare pentru prevenirea riscului seismic, prevenirea incendiilor, siguranța în exploatare, protecției mediului, sănătatea populației, prevenirea inundațiilor, etc .

Autorizația de construire se va elibera de către Primăria Municipiului Timisoara.

ART. 13. La eliberarea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire se va ține seama de următoarele recomandări de ordin general.

- încadrarea profilului funcțional al construcției supuse autorizării în cadrul funcțiunii prevăzute pentru zona respectivă
- verificarea dreptului de utilizare asupra terenului (proprietate, concesiune, etc.)
- protejarea amplasamentelor destinate dotărilor și serviciilor publice.
- încadrarea construcției supuse autorizării în zona ce permite construirea
- asigurarea condițiilor de echipare tehnico-edilitară, a acceselor carosabile, etc.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

ART. 14. **Orientarea față de punctele cardinale**

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic)
- asigurarea iluminatului natural

- asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spatiile inchise (confort psihologic)

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1, 1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit.

ART. 15. Amplasarea fata de drumurile publice

Pentru zona studiata, este permisa autorizarea executarii constructiilor cu destinatia stabilita, cu conditia respectarii zonelor de protectie a drumurilor, delimitate conform profilului stradal transversal prezentat.

ART. 16. Amplasarea fata de aliniament

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și cel privat.

Distanța fixa de amplasare a oricarei constructii fata de caile de circulatie (aliniament) incluse in trama stradala interna vor fi la limita aliamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează :

- **0.00 m - fara retragere** fata de frontul stradal.

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor se va face respectând retragerea invecinata, astfel fronturile stradale vor fi mentinute in ordin continuu.

ART. 17. Amplasarea in interiorul parcelei si in raport cu limitele dintre parcele

Constructiile pot fi :

- izolate

- sau cuplate

- În cazul în care clădirile de locuit sunt izolate, distanța acestora față de limitele laterale va fi minim 3.00 m si retrase cu jumătate din înaltimea constructiei (H/2) masurata la cornisa.
- Distanța minima admisa de Codul Civil intre fatadele cu ferestre si balcoane si limita proprietatii este de 2.00 m.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă si distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).

ART. 18. Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelei

- Clădirile pentru locuințe se vor putea amplasa la minimum 10,00 m față de limita posterioară a lotului.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

ART. 19. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces rutier si pietonal la drumurile publice direct sau prin servitute. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei eliberate de administratorul acestuia. Pentru toate categoriile de construcții si amenajări se vor asigura accese pentru intervenții in caz de incendiu dimensionate conform normativelor in vigoare.

- Clădirile vor putea fi realizate cu condiția de a avea obligatoriu un acces auto pe parcelă sau la parterul clădirii, având minimum 3.00 m lățime.

- Orice constructie trebuie sa fie accesibila printr-un drum public avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apararea contra incendiilor si protectiei civile.
- Rampele de acces auto nu trebuie sa aduca modificari la nivelul trotuarelor.
- Stationarea vehiculelor corespunzatoare utilizarii constructiilor trebuie sa fie asigurate in afara spatiilor publice.
- Autorizatia de construire poate fi refuzata in situatia imposibilitatii rezolvarii stationarii autovehiculelor necesare pentru functiunea respectiva.
- Suprafetele de stationare necesare vor fi stabilite la autorizatia de construire cu respectarea prevederilor normativelor in vigoare.

ART. 20. Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă asigura accesele pietonale la construcție dintr-un drum public prin trotuare, străzi pietonale, precum și oricare cale de acces public pe terenurile proprietate publică sau după caz, pe terenuri proprietate privată grefate de servitutea de trecere publică, potrivit legii.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

ART. 21. Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și de energie electrică sau în cazul:

- realizării de soluții de echipare în sistem individual.
- în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

ART. 22. Realizarea de rețele tehnico-utilitare

- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.
- Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.
- Lucrarile de echipare cu rețele tehnico-edilitare in zona se vor face cu avizul furnizorului de utilitate.

ART. 23. Proprietatea publica asupra rețelilor edilitare

- Rețelele de apă, de canalizare, gaze, cu energie electrică și de telecomunicații, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localitatii.

ART. 24. Alimentarea cu apa -canal

-ape uzate – Bransarea constructiilor la rețeaua de ape uzate, in zona este obligatorie. Se vor respecta normativele pentru protectia mediului.

-ape pluviale – Orice amenajare realizata pe un teren, trebuie rezolvata in asa fel incat sa nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale

ART. 25. Alimentarea cu energie termica

- Apariția noilor consumatori din zona studiată determină analiza consecințelor energetice, făcută în colaborare cu furnizorul de energie termică, care va analiza din punct de vedere energetic toate problemele rezultate și va indica eventualele investiții care se impun în sistemul de rețele termice al zonei analizate care se va realiza în timp.
- Se propune racordarea la sistemul centralizat. Toate rețelele termice vor fi rezolvate subteran. Centralele și punctele termice vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al zonei înconjurătoare.

ART. 26. Alimentarea cu gaze naturale

- Traseul rețelei de gaz și punctul de racordare se vor stabili cu deținătorul de rețea DELGAZ GRID Timisoara, având în vedere și condițiile tehnice de realizare a extinderii rețelei. La fazele următoare se vor obține avize de principiu de la toți factorii interesați în zonă, privind racordarea la utilități: apă, canal, gaze, etc.
- Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se va realiza când acest lucru va fi posibil. Firidele de bransare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejurimilor

ART. 27. Alimentarea cu energie electrica

- Alimentarea cu energie electrică a noilor consumatori din zonă se va asigura prin realizarea de noi posturi de transformare și de rețele electrice 0,4 kV. Aceste lucrări se vor executa pe baza studiilor și proiectelor elaborate de E-DISTRIBUTIE BANAT SA. De la aceste rețele se vor realiza branșamente individuale la obiective.

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

ART. 28. Rețele telefonie

În funcție de cerințele de dezvoltare ale zonei, firmele de telefonie vor extinde rețelele de telefonie în zonă și vor efectua lucrările de bransare, pe baza propriilor studii.

ART. 29. Rețele TVC

În funcție de solicitările beneficiarilor și a dezvoltărilor zonei se va extinde cu noi branșamente și trasee rețeaua de televiziune în cablu.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

ART. 30. Parcelarea

Nu este cazul

ART. 31. Înălțimea construcțiilor

Respecta normativele legate de asigurarea însoirii construcțiilor (conf. Ordinului nr. 119 pentru aprobarea normelor de igiena si recomandarilor privind modul de viata al populatiei,actualizat prin Ordinul nr. 994/2018) pentru a nu afecta cladirile invecinate din punct de vedere al însoirii.

Regimul de înaltime general al construcțiilor este de S+P+3E+Er

- Înălțimea maxima la coama a construcțiilor este stabilita la 22 m.
- Înălțimea maxima la cornisa a construcțiilor este stabilita la 19 m.

ART. 32. Aspectul exterior al construcțiilor

a. Dispozitii generale

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii de bază și nu depreciază aspectul general al zonei. Se va urmări ca noile construcții să se armonizeze cu clădirile învecinate.

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

- Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului sa nu depășească limita superioară stabilită prin Planul Urbanistic Zonal. În acest sens procentul maxim de ocupare a terenului se calculează în limita parcelei propuse pentru realizarea construcției.

- Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.

- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

- Materialele pentru finisajele exterioare vor fi de buna calitate, cu rezistență mare în timp și specifice cadrului arhitectural

- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

- 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 stănjeni traficul auto și pietonal.

b. Fațade

- Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.

- Este interzisă executarea de locuințe din materiale nedurabile.

- Sunt interzise imitațiile de materiale.

- Culoarele dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-gri natur, ocru, gama culori calde (derivate din rosu, galben, ocru, maro), culori armonizate în general.

c. Acoperisuri

- Acoperisul poate să fie în pantă sau de tip terasă. În cazul acoperisului în pantă, pantă se recomandă să aibă pantă între 25-50 °.

- La stabilirea pantei de acoperiş, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei.
- Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor de mansarda.
- Invelitoarea poate fi ceramica, panouri din tabla sau bituminoasa. Culoarele vor fi din gama celor calde (derivate din rosu, galben, maro)
- Învelitorile extinderilor construcțiilor sau ale garajelor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiş.

ART. 33. Procentul de ocupare si coeficientul de utilizare al terenului

POT-PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI = (S constr/ S teren)x 100

CUT- COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI = S desf/ S teren

Ocuparea terenului : POT max= 40%,

Ocuparea terenului : CUTmax= 2.0

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

ART. 34. Parcaje, garaje, anexe

- Parcajele pentru aceasta zona se vor realiza supateran si subteran pe terenul privat studiat.
- Prin excepție de la prevederile aliniatului anterior, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor locale.
- Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare si anexe PUG.
- Portile si usile corespunzatoare imprejmuirilor se vor deschide spre incinta.

ART. 35. Spatii verzi si plantate

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.
- Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata terenul neconstruit si neamenajat cu spatii verzi si de a planta minimum un arbore la fiecare 150 mp de teren neconstruit. Se va trata ca spatiu verde cel puțin 20% din suprafața totală a fiecarui lot.
- Plantatiile de protecție de-a lungul cailor publice, se dimensionează in functie de vantul dominant, de vecinatati, de caracterul zonei inconjuratoare.

SUPRAFATA SPATII VERZI = 574.6mp si REPREZINTA 20.00 % DIN SUPRAFATA TOTALA A TERENULUI.

ART. 36. Imprejmuiri

- Imprejmuirea la aliniament interesează atât domeniul public cat si cel privat, prevederile privind amplasarea si conformarea lor putând fi stabilite prin regulamente ale

administratiei publice locale. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorita calitatii participante la crearea peisajului urban, alaturi de constructiile pe care le protejeaza sau a caror parcela o delimiteaza.

- Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul casei în interior se vor realiza împrejurimi transparente din, de exemplu, grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejurimi va fi de maximum 1,80, cu soclu plin de 0,30 - 0,60 m și vor putea fi dublate de un gard viu.
- Imprejmuirile amplasate pe limitele laterale si posterioare, ale parcelei sunt realizate din ratiuni de delimitare si de protectie a proprietatii. Modalitatea de realizare a imprejmuirilor in vederea protectiei proprietatii private pentru evitarea intruziunilor, precum si relatiile de vecinatate, sunt reglementate de prevederile Codului Civil. Acestea se refera la zidurile despartitoare dintre constructiile cuplate sau insiruite, precum si la conditiile in care se realizeaza imprejmuirile gradinilor. Pe zona unde parcare propusa este limitrofa parcelei vecine se va prevedea un gard cu elemente fonoabsorbante.
- De la casă și până în spatele lotului, se pot realiza împrejurimi opace (zidărie, etc), cu o înălțime maximă de 2,00m.
- Imprejmuirile vor avea un caracter arhitectural si trebuie sa participe la ameliorarea aspectului exterior atat prin alegerea materialelor de constructie si a esentelor vegetale cat si prin calitatea executiei.
- Se interzice executarea imprejmuirilor din panouri prefabricate din beton.

CAP. 3 ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

ART. 37. Zona studiata va cuprinde urmatoarele subzone functionale:

- **UTR ILS** – subzona locuinte, comert, servicii si dotari.

Unitatile teritoriale de referinta (U.T.R.) sunt delimitate de limite fizice existente: axul strazilor, limitele parcelelor si sunt dispuse conform plansei 03 – Reglementari Urbanistice.

Având în vedere distanțele minime de protecție sanitară între o serie de unități care produc disconfort și unele activități din teritoriul localității sunt:

- | | |
|---|--------|
| - stația de epurare a apelor uzate | 300 m |
| - cimitir | 50 m |
| - depozit de gunoi menajer | 1000 m |
| - baze de utilaje a întreprinderii de transport | 50 m |
| - ferme zootehnice – bovine (500 capete) | 200 m |
| - ferme cabaline | 100 m |
| - ferme zootehnice – suine (sub 2000 capete) | 500 m |

Aceste distanțe pot fi modificate pe baza studiilor de impact avizate de institute specializate.

CAP. 4 PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

ART. 38. Prevederile la nivelul unităților și subunităților funcționale se vor referi, în acest caz, având în vedere Tema-program, numai la terenul care a generat acest PUZ.

a. Continutul regulamentului

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementări specifice, pe articole:

- art. 1 – Tipurile de subzone funcționale
- art. 2 – Funcțiunea dominantă a zonei
- art. 3 – Funcțiile complementare admise ale zonei.
- art. 4 – Utilizari permise
- art. 5 – Utilizari premise cu conditii
- art. 6 – Utilizari interzise
- art. 7 - Interdictii temporare de construire
- art. 8 - Interdictii definitive de construire
- art. 9 – Indici caracteristici

CAP. 5 UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

ART. 39. UTR ILS – SUBZONA LOCUINTE, SERVICII, COMERT SI DOTARI

- **art. 1 – Tipurile de subzone funcționale**
ILS – SUBZONA LOCUINTE, SERVICII, COMERT SI DOTARI
- **art. 2 – Funcțiunea dominantă a zonei**
 - Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea colectiva, servicii si comert precum si dotari specifice acestor functiuni.
- **art. 3 – Funcțiile complementare admise ale zonei.**
 - Spații verzi amenajate
 - Accese pietonale, carosabile, parcaje
 - Rețele și instalații tehnico - edilitare.
- **art. 4 – Utilizari permise**
 - locuințe colective
 - comert
 - servicii
 - instalații tehnico-edilitare necesare zonei;
 - spații verzi, locuri de joacă pentru copii, spatii staționare autovehicule.
- **art. 5 – Utilizari permise cu conditii**
 - Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu conditia ca studiul de impact sa demonstreze ca nu prezinta pericole sau inconveniente care sa le faca incompatibile cu zona rezidentiala sau vecinatatile ei si cu conditia sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluarii mediului si alte pericole.

- **art. 6 – Utilizari interzise**
 - subzone cu caracter industrial, care prezinta pericol tehnologic sau a caror poluare depaseste limitele parcelei precum si oricare altele decat cele premise.
- **art. 7 - Interdictii temporare de construire**
 - nu este cazul
- **art. 8 - Interdictii definitive de construire**
 - se interzice amplasarea construcțiilor și amenajărilor care prin natura lor, volumul și aspectul lor sunt incompatibile cu securitatea, salubritatea și confortul zonei
 - construcții pentru activități de producție, industriale, ateliere care produc zgomote
 - construcții pentru creșterea animalelor, ferme agro – zootehnice, abatoare;
 - construcțiile pentru echipare cu instalații tehnologice, altele decât cele prevăzute la prezentul regulament
 - depozite de deșeuri.
- **art. 9 – Indici caracteristici**
 - Ocuparea terenului : **POT max= 40%,**
 - Ocuparea terenului : **CUTmax= 2.0**
 - Regim de inaltime – **S +P+3^E+Er**
 - Hmax coama- **22m**
 - Hmax cornisa – **19m**

CAP. 6 CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

Trasarea strazilor si limitelor de parcele se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție de proiectantul de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării.

CertIFICATELE de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elementele obligatorii din REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării P.U.Z.-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

Sef proiect:
arh. L. Murdunescu