

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereent proiectului

„ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI LOCUINTE COLECTIVE MICI SI ZONA DE SERVICII SI DEPOZITARE”

446603, cad. 446603, CF 446604, cad. 446604, CF 446605, cad. 446605, CF 446606, cad. 446606, CF 446607, cad. 446607, CF 446608, cad. 446608, CF 446609, cad. 446609, CF 446610, cad. 446610, CF 446611, cad. 446611, CF 446612, cad. 446612, CF 446613, cad. 446613, CF 446614, cad. 446614, CF 446615, cad. 446615, CF 446616 cad 446616, CF 446617 cad. 446617 si C.F. 419892 cad. 419892

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 elaborării Regulamentului aferent planului urbanistic zonal stau:

H.G.R. nr. 525/1996 și 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 executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicata);

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 igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

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 și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

Reglementările cuprinse in PUG si prescriptiile regulamentului de urbanism aferente PUG pentru zona ce face obiectul PUZ.

1. Regulamentul local de urbanism aferent PLAN URBANISTIC ZONAL cuprinde prescriptii si reglementari ce se refera la activitatea 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 retelelor tehnico-edilitare

5. In cazul in care Planul Urbanistic General si Regulamentul Local de Urbanism aferent 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 realizării construcțiilor se va face cu respectarea destinației zonelor cuprinse în limitele intravilanului propus prin P.U.Z., în următoarele condiții:

- construcțiile și amenajările cu alte destinații, complementare sau diferite de funcțiunea dominantă a zonei respective, nu trebuie să creeze incomodări sau disfuncționalități, asigurându-se măsurile de protecție și integrarea lor în structura urbană stabilită prin P.U.Z.;
- se va interzice realizarea construcțiilor sau amenajărilor având funcțiuni incompatibile cu zonificarea propusă prin P.U.Z..

8. Amplasarea construcțiilor față de arterele de circulație se va face conform profilelor transversale stabilite prin P.U.Z..

9. Amenajarea și întreținerea spațiului public și a mobilierului urban (banci, corpuri de iluminat stradal, împrejurări, reclame, etc.) se va realiza numai pe baza de documentații 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 studiată în cadrul PUZ se încadrează ca zona funcțională în categoria terenurilor pentru construcții și amenajări.

1.2. Funcțiunea dominantă

Funcțiunea dominantă propusă pentru zona este cea rezidențială — locuințe și funcțiuni complementare (dotări și servicii publice, agrement). Locuințele vor fi de tip individual — cu maxim 2 apartamente și locuințe colective cu servicii la parter.

1.3. Funcțiuni complementare admise în afara funcțiunii de locuire, zona va putea avea și funcțiuni complementare:

- dotări prestări servicii
- dotări de comerț alimentar și nealimentar.
- dotări și spații amenajate de agrement.

1.4. Utilizare funcțională

• Utilizările permise:

- construirea de locuințe individuale și colective cu garaje aferente;

• Utilizări permise cu condiții:

- realizarea de ateliere sau spații administrative pentru firme, puncte alimentare, prestări servicii diverse nepoluante cu maximum zece angajați amplasate la parterul clădirilor de locuințe, dar care să nu genereze disconfort față de locuire.

• Interdicții temporare:

Necesitatea realizării în zona a unor lucrări de utilitate publică, impune ca parcelările să nu se facă fără rezervarea suprafețelor de teren necesare.

• Utilizări interzise

Este interzisă amplasarea unităților industriale.

Construirea de abatoare, ferme zootehnice, depozite de deseuri.

2. Reguli de amplasare și conformare a construcțiilor

2.1. Orientarea față de punctele cardinale

Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, evitând orientarea exclusiv nord.

Amplasarea construcțiilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minim 1 ½ ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit.

2.2. Amplasarea față de drumurile publice

Pentru zona studiată, este permisă autorizarea executării construcțiilor cu destinația stabilită, cu condiția respectării retragerii față de aliniamentul stradal impus prin PUZ.

2.3. Amplasarea fata de aliniament

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si cel privat.

Construciile trebuie sa fie amplasate retrase fata de aliniamentul stradal astfel:

- la 5.00 m atat pentru cladirile in zona de locuinte individuale cu maxim 2 apartamente si pentru cladirile propuse in zona de dotari si servicii;
- la 6.50 m pentru cladirile de locuinte colective cu servicii la parter propuse pe loturile 1÷10;
- la minim 10.00 m conform plansei 03.Reglementari Urbanistice pentru cladirile de locuinte colective cu servicii la parter propuse pe loturile 142÷145;
- la 10.00 m pentru cladirea de servicii si depozitare si pentru cladirea/cladirile de dotari si servicii cu agrement;
- la 10.00 m pentru cladirile de institutii si servicii fata de strazile din partea de N si partea de S si la 15.00 m fata de strada propusa in partea de E.

In situatia comasarii a doua sau mai multe parcele, sau a divizarii unei parcele, aliniamentul prevazut in plansa se va mentine, precum si tipologia de locuire.

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 cladirile de locuit sunt izolate, distanta acestora fata de limitele dintre parcele, va fi de minimum 2.00 m pentru cladirile P+1E si vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la vecinatati si in situatia in care depasesc doua niveluri se va respecta distanta minima de $\frac{1}{2}$ din H cornisa fata de limitele de proprietate laterale, cu exceptia cladirilor cuplate;

- constructiile nou propuse pentru zona de dotari si servicii si institutii publice si pentru servicii cu depozitare si dotari si servicii cu agrement in regim P si P+1E vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la vecinatati;

- constructiile nou propuse pentru zona de locuinte colective si servicii, in regim P si P+1E vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la vecinatati si in situatia in care depasesc doua niveluri se va respecta distanta minima de $\frac{1}{2}$ din H cornisa fata de limitele de proprietate laterale, cu exceptia cladirilor cuplate.

Amplasarea corpurilor de cladire izolate propuse pentru zona de locuinte colective de pe loturile 142÷145 in raport cu celelalte corpuri de cladire izolate se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse în Ordinul nr. 119 /2014 al Ministerului Sanatatii cap. I art. 11. Distantele între corpurile de cladire izolate de pe aceeasi

parcela cat si de pe parcele învecinate vor fi conform normelor de însorire în vigoare, iar la amplasarea cladirilor se vor respecta distantele minime de protectie sanitara conform OMS 119/2014 cap. I art. 3. Se va asigura însorirea pe o durata de min 1-1/2 ore la solstitiul de iarna a incaperilor de locuit din locuintele învecinate

- fata de limita posterioara cladirile propuse din zona de locuinte colective cu servicii la parte de pe loturile 1÷10 se vor retrage cu minim 10.00 m iar cele pe de loturile 142÷145 se vor retrage cu minim 15.00 m conform plansei plansei nr.03 – „REGLEMENTARI URBANISTICE”.

- cladirile propuse in zona de locuinte individuale cu maxim 2 apartamente se vor retrage cu minim. 10.00 m fata de limita posterioara a lotului, sau cu 8.00 m daca adancimea parcelei este mai mica sau egala cu 25.00 m.

- fata de limita posterioara cladirile propuse din zona servicii si depozitare se vor retrage cu minim 15.00;

- fata de limita posterioara cladirile de dotari si servicii cu agrement se va retrage conform plansei 03.Reglementari Urbanistice;

- fata de limita posterioara si cladirile de dotari si servicii se va retrage cu minim 10 m;

- 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;

- Constructiile nou propuse pot fi astfel amplasate cuplat (cu acord notarial al vecinilor) sau izolat;

- Anexele gospodaresti se vor amplasa la cel putin 2,00 m de limita posterioara sau pe limita cu conditia sa nu depaseasca inaltimea de 3.00 m la coama.

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 printr-un drum public sau privat avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor si protectiei civile.

Accesul dinspre Timisoara in se amplasament se propune a se realiza cu relatie dreapta la baza pasajului prin accesul nou propus, iar accesul dinspre Sacalaz se propune se realiza prin drumul colector cu relatie stanga pe sub pasaj. Iesirea inspre Timisoara se propune a se realiza pe sub pasaj, prin intermediul drumului colector cu relatie stanga din care se va urca pe pasaj, iar iesirea inspre Sacalaz se va realiza cu relatie dreapta pe la baza pasajului prin accesul nou propus.

Pe directia nord-sud se propun 5 strazi care sa deserveasca viitorul cvartal de locuinte dupa cum urmeaza: doua strazi cu profil de 16.00 m care vor asigura continuitatea si peste canalul situat la N asigurand accesul si la parcelele acelea de teren iar restul strazilor vor avea un profil transversal de 12.00 m. De-alungul canalului Hcn368 in partea de V si N se propune o strada paralela cu acesta cu profil transversal de 16.00 m.

Pe directia E-V se propune o strada paralela cu DN59A in partea de S cu profil transversal de 18.00 m, o strada mediala pe directia E-V cu profil de 16.00 si 2 strazi cu profil de 16.00 care delimiteaza parcela de institutii publice.

Accesul la intreprinderi va fi dimensionat in asa fel incat sa permita autovehiculelor sa intre si sa iasa fara manevre.

Pentru drumurile care se termina in fundaturi este necesara amenajarea acestora in asa fel incat sa permita intoarcerea autovehiculelor ce asigura securitatea zonei.

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.

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la cladiri, chiar daca acestea se marcheaza cu vopsea pe suprafetele de drum care trebuie sa includa si gabaritele acestora, in cazul in care nu sunt realizate distinct.

4.Reguli cu privire la echiparea edilitara

4.1. Racordarea la retele tehnico-edilitare existente

Autorizarea executarii constructiilor 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;
- după realizarea rețelelor centralizate de utilități publice, beneficiarul se obligă să racordeze imobilele la rețelele centralizate publice.

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 plansa de reglementari existenta in PUZ
- Frontul stradal este mai mic decat adancimea parcelei;
- Limitele laterale sunt perpendiculare pe limita principala;

Se admit dezmembrări sau unificări ulterioare cu respectarea condițiilor prezentului regulament, numai daca frontul la strada parcelei are minim 8 m. In situatia divizarii sau comasarii ulterioare a parcelelor de locuit numarul unitatilor locative se mentine cel initial.

Alinierea construcțiilor propuse va fi de:

- la 5.00 m atat pentru cladirile in zona de locuinte individuale cu maxim 2 apartamente si pentru cladirile propuse in zona de dotari si servicii;
- la 6.50 m pentru cladirile de locuinte colective cu servicii la parter propuse pe loturile 1÷10;
- la minim 10.00 m conform plansei 03. Reglementari Urbanistice pentru cladirile de locuinte colective cu servicii la parter propuse pe loturile 142÷145;
- la minim 10.00 m pentru cladirea de servicii si depozitare si pentru cladirea/cladirile de dotari si servicii cu agrement;
- la 10.00 m pentru cladirile de institutii si servicii fata de strazile din partea de N si partea de S si la 15.00 m fata de strada propusa in partea de E.

La amplasarea construcțiilor se vor respecta:

- normele de insorire si iluminat natural;
- 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;
- 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 cladirile de locuit sunt izolate, distanta acestora fata de limitele dintre parcele, va fi de minimum 2.00 m pentru cladirile P+1E si vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la vecinatati si in situatia in care depasesc doua niveluri se va respecta distanta minima de ½ din H cornisa fata de limitele de proprietate laterale, cu exceptia cladirilor cuplate;

• constructiile nou propuse pentru zona de dotari si servicii si institutii publice si pentru servicii cu depozitare si dotari si servicii cu agrement in regim P si P+1E vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la vecinatati.

• constructiile nou propuse pentru zona de locuinte colective si servicii, in regim P si P+1E vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la vecinatati si in situatia in care depasesc doua niveluri se va respecta distanta minima de ½ din H cornisa fata de limitele de proprietate laterale, cu exceptia cladirilor cuplate.

Amplasarea corpurilor de cladire izolate propuse pentru zona de locuinte colective de pe loturile 142÷145 in raport cu celelalte corpuri de cladire izolate se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse în Ordinul nr. 119 /2014 al Ministerului Sanatatii cap. I art. 11. Distanțele între corpurile de cladire izolate de pe aceeasi parcela cat si de pe parcele învecinate vor fi conform normelor de însorire în vigoare, iar la amplasarea cladirilor se vor respecta distantele minime de protectie sanitara conform OMS 119/2014 cap. I art. 3. Se va asigura insorirea pe o durata de min 1-1/2 ore la solstitiul de iarna a incaperilor de locuit din locuintele invecinate

• fata de limita posterioara cladirile propuse din zona de locuinte colective cu servicii la parte de pe loturile 1÷10 se vor retrage cu minim 10.00 m iar cele pe de loturile 142÷145 se vor retrage cu minim 15.00 m conform plansei plansei nr.03 – „REGLEMENTARI URBANISTICE”.

• cladirile propuse in zona de locuinte individuale cu maxim 2 apartamente se vor retrage cu minim. 10.00 m fata de limita posterioara a lotului, sau cu 8.00 m daca adancimea parcelei este mai mica sau egala cu 25.00 m.

• fata de limita posterioara cladirile propuse din zona servicii si depozitare se vor retrage cu minim 15.00;

• fata de limita posterioara cladirile de dotari si servicii cu agrement se va retrage conform plansei

03.Reglementari Urbanistice;

• fata de limita posterioara si cladirile de dotari si servicii se va retrage cu minim 10 m;

- 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;
- Constructiile nou propuse pot fi astfel amplasate cuplat (cu acord notarial al vecinilor) sau izolat;
- Anexele gospodaresti se vor amplasa la cel putin 2,00 m de limita posterioara sau pe limita cu conditia sa nu depaseasca inaltimea de 3.00 m la coama.

5.2. Inaltimea constructiilor

Regimul de Inaltime general impus constructiilor este de:

- maxim $P+1E+M/Er$ cu 8.00 de la nivelul trotuarului pana la cornisa(streasina) pentru zona de locuinte individuale cu maxim 2 apartamente;
- maxim $P + 2E+M/Er$ cu 12.00 de la nivelul trotuarului pana la cornisa(streasina) pentru zona de locuinte colective cu servicii la parter;
- maxim $P+1E$ cu cu 8.00 de la nivelul trotuarului pana la cornisa(streasina) pentru zona de servicii si pentru zona de servicii si depozitare;
- maxim $P+1E$ cu cu 8.00 de la nivelul trotuarului pana la cornisa(streasina) pentru zona de servicii si pentru zona de dotari si servicii;
- maxim $P+1E$ cu cu 8.00 de la nivelul trotuarului pana la cornisa(streasina) pentru zona de servicii si pentru zona de dotari si servicii cu agrement;

Distanta fata de limitele laterale ale parcelei va fi de minim $\frac{1}{2}$ din inaltimea cladirii la cornisa. Inaltimea la coama acoperisului este determinata de marimea constructiei cu rezolvarea mansardei doar pe un singur nivel.

Suprafata construita desfasurata a etajului/nivelului retras nu va depasi 60% din cea a ultimului nivel plin (neretras).

5.3. Aspectul exterior al cladirilor

Autorizatia de construire poate fi refuzată daca o constructie prin situare, arhitectura, dimensiuni si aspect exterior este in masura sa aduca prejudicii caracterului si intereselor vecinatatiilor, 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 inteizisa 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 amplasează. 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 materiate 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.

- o **POT** - maxim 40% pentru locuinte individuale cu maxim 2 apartamente;
- maxim 35% pentru locuinte colective cu servicii la parter;
- maxim 50% pentru institutii publice;
- maxim 50% pentru servicii si depozitare.
- maxim 50% pentru dotari si servicii.
- maxim 50% pentru dotari si servicii cu agrement.
- o **CUT** - maxim 1,20 pentru locuinte individuale cu maxim 2 apartamente;
- maxim 1,30 pentru locuinte colective cu servicii la parter;

- maxim 1,00 pentru institutii publice;
- maxim 1.00% pentru servicii si depozitare;
- maxim 1.00% pentru dotari si servicii;
- maxim 1.00% pentru dotari si servicii cu agrement.

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

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.
- Fiecare unitate de locuit din cadrul parcelelor de locuinte colective cu servicii la parter in cadrul parcelei de care apartine obligatoriu minim un garaj sau loc de parcare la care se va adauga un spor de 15%.
- 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 fiecarei parcele.
- 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 va fi amenajata si intretinuta.
- 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 a parcelei de locuinte colective cu servicii la parter.
- Se vor asigura spatii verzi de min. 20% din suprafata parcelei servicii si depozitare si a parcelei de institutii publice si din suprafata parcelei de dotari si servicii.
- Se vor asigura spatii verzi de min. 40% din suprafata parcelei de dotari si servicii cu agrement;

6.3.Imprejuriri

Spre frontul strazilor si la limitele de vecinatate pana la frontul casei in interior se vor realiza imprejuriri transparente din grilaje metalice cu stalpi metalici sau plase din sarma. Inaltimea acestor imprejuriri 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 imprejuriri opace, din zidarie sau lemn cu inaltime de maxim 2,00 m.

Imprejuririle vor trebui sa participe la ameliorarea aspectului exterior atat prin alegerea materialelor de constructie si esentelor vegetale, cat si prin calitatea executiei.
La locuintele colective nu este permisa realizarea imprejuririi de nici un fel.

IV. Zonificarea functionala

Zona de locuit

Zona de institutii publice

Zona de servicii si depozitare

Zona dotari si servicii

Zona dotari si servicii cu agrement

Zona spatii verzi

CARACTERISTICI

Zona de locuit si functiuni complementare studiata in prezentul P.U.Z. va cuprinde:
constructii cu regim de inaltimi preponderent $P \div P+1E \div P+1E+M/Er$ si $P+2E+M/Er$.
Trama stradala are prospecte stradale de minim 12.00m.

Teritoriul studiat in prezentul PUZ cuprinde foste terenuri agricole ce isi schimba destinatia in locuire, spatii verzi, drumuri si spatii de utilitati publice.

REGLEMENTARI

Pentru teritoriul P.U.Z. analizat - terenurile sunt supuse unui regim de interdictie temporara de construire pana la elaborarea documentatiei P.U.Z.

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. si realizarea cailor de comunicatii.

Prezentul regulament de urbanism va constitui parte din tema de proiectare a obiectivelor propuse.

Funciunea dominanta

Funciunea dominanta propusa pentru zona este cea rezidentiala.

Funciuni complementare admise

In afara functiunii de locuire, zona va putea avea si functiuni complementare:

- dotari prestari servicii si depozitare;
- dotari de comert alimentar si nealimentar.

V.Prevederi la nivelul unitatilor teritoriale de referinta

Unitatile teritoriale de referinta – U.T.R. sunt delimitate de limite fizice existente: axul strazilor, limitele parcelor.
P.U.Z.-ul are doua U.T.R.: una care cuprinde zona de locuinte si a doua cuprinde zona de functiuni complementare.

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

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

ZONA DE LOCUIT

1. SUBZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE

DELIMITARI SI CARACTERISTICI

Delimitari:

Se invecineaza:

- la nord cu drumul prevazut prin prezentul P.U.Z. , cu zona verde si cu canalul ANIF Hcn 368;
- la vest cu drumul de 16.00 m prevazut prin prezentul P.U.Z si cu spatiul verde aferent;
- la est cu drumul de 16.00 m prevazut prin prezentul P.U.Z si cu zona de locuinte colective cu servicii la parter.
- la sud cu zona locuinte colective cu servicii la parter.

Caracteristici:

Zona destinata locuirii.

REGLEMENTARI

a.Functiuni permise:

- locuinte individuale cu unul sau maxim 2 apartamente;
- locuinte cuplate (maxim 2 unitati pe parcela);

b. Dotari complementare:

- garaje si parcaje,
- anexe si instalatii edilitare;

c.Functiuni interzise:

- constructii pentru activitati de productie industriala sau agrozootehnica si de depozitare, care prin activitatile lor stanjenesc locuirea prin poluare olfactiva, zgomot, substante toxice, etc.
- parcare autovehiculelor pe trotuare, spatii verzi.
- depozite de deseuri
- construirea a mai mult de 2 apartamente în cadrul parcelei de locuit în sistem individual;
- unificarea ulterioară a mai multor parcele în scopul realizării de clădiri de locuit în sistem colectiv cu regim de înălțime mai mare de trei niveluri;
- autorizarea clădirilor de locuit cuplate și înșiruite fără acordul autentificat al vecinilor adiacenți calcanului;
- orice alte utilizari decat cele mentionate.

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;
- limitele laterale sunt perpendiculare pe limta principala;
- sa aiba asigurat un acces auto dintr-un drum public

TIPOLOGIA DE LOCUIRE

Tipologia este de locuinte individuale.

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 nivelul trotuarului pana la cornisa(streasina) respectiv 11.00 m la coama pentru zona de locuinte. Suprafata construita desfasurata a etajului/nivelului retras nu va depasi 60% din cea a ultimului nivel plin (neretras).

REGIM DE ALINIERE

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

AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

In cazul in care cladirile de locuit sunt izolate, distanta acestora fata de proprietatile invecinate, va fi de minimum 2.00 m pentru cladirile P si P+1E si in situatia in care depasesc doua niveluri se va respecta distanta minima de $\frac{1}{2}$ din H cornisa fata de limitele de proprietate laterale.

Cladirile se vor amplasa cu retragere de 5.00 m fata de limita de proprietate de la strada si min. 10.00 m fata de limita posterioara a lotului, sau 8.00 m daca adancimea parcelei este mai mica sau egala cu 25.00 m.

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 AUTOVEHICULE

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.} = 40%;

CUT_{max.} = 1,20

2. SUBZONA DE LOCUINTE COLECTIVE CU SERVICII LA PARTER

DELIMITARI SI CARACTERISTICI

Delimitari:

Se invecineaza:

- la nord cu zona locuinte individuale;
- la vest cu drumul de 16.00 m prevazut prin prezentul P.U.Z respectiv cu canalul ANIF Hcn 368;
- la est cu drumul zona CFR. ;
- la sud cu drumul de 16.00 m prevazut prin prezentul P.U.Z respectiv cu zona verde.

Caracteristici:

Zona mixta destinata locuirii colective cu servicii la parter. Numarul maxim de unitati locativa se va calcula conform legislatiei in vigoare.

REGLEMENTARI

a. Functiuni permise:

- locuinte colective la parter si etajele 1-2 si la etajul retras;
- la parter: dotari de comert, servicii, alimentatie publica (pentru maxim 20 de persoane si cu acordul vecinilor implicati), birouri, spatii de cazare (cu circuit inchis si cu acordul vecinilor implicati) dotari sociale si culturale.

b. Dotari complementare:

- garaje si parcaje,
- anexe si instalatii edilitare;

c. Functiuni interzise:

- constructii pentru activitati de productie industriala sau agrozootehnica si de depozitare, care prin activitatile lor stanjenesc locuirea prin poluare olfactiva, zgomot, substante toxice, etc.
- parcarea autovehiculelor pe trotuare, spatii verzi.
- depozite de deseuri
- unificarea ulterioară a mai multor parcele în scopul realizării de clădiri de locuit în sistem colectiv cu regim de înălțime mai mare de patru niveluri;
- autorizarea clădirilor de locuit cuplate fără acordul autentificat al vecinilor adiacenți calcanului;
- orice alte utilizari decat cele mentionate.

CARACTERISTICI ALE TERENURILOR

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

- limitele laterale sunt perpendiculare pe limita principala;
- sa aiba asigurat un acces auto dintr-un drum public.

TIPOLOGIA DE LOCUIRE

Tipologia este de locuinte colective cu servicii la parter. Pe loturile 1÷10 sunt se admise construirea unui singur corp de cladire, iar pe loturile 142÷145 se admite construirea unui numar maxim de 8 copuri de cladire si in fiecare corp sunt admise maxim 12 unitati locative.

REGIMUL DE INALTIME

Regimul de inaltime general impus constructiilor este de:

- maxim $P+2E+M/Er$ cu 12.00 m de la nivelul trotuarului pana la cornisa(streasina) respectiv 15.00 m la coama pentru zona de locuinte colective. Suprafata construita desfasurata a etajului/nivelului retras nu va depasi 60% din cea a ultimului nivel plin (neretras).

REGIM DE ALINIERE

Constructiile vor fi retrase de la aliniamentul stradal cu:

- 6.50 m pentru cladirile de locuinte colective cu servicii la parter propuse pe loturile 1÷10;
- Minim 10.00 m pentru cladirile de locuinte colective cu servicii la parter propuse pe loturile 142÷145;

AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

In cazul in care cladirile de locuit sunt izolate, distanta acestora fata de proprietatile invecinate, va fi de minimum 2.00 m pentru cladirile P si $P+1E$ si in situatia in care depasesc doua niveluri se va respecta distanta minima de $\frac{1}{2}$ din H cornisa fata de limitele de proprietate laterale.

Amplasarea corpurilor de cladire izolate propuse pentru zona de locuinte colective de pe loturile 142÷145 in raport cu celelalte corpuri de cladire izolate se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse în Ordinul nr. 119 /2014 al Ministerului Sanatatii cap. I art. 11. Distantele între corpurile de cladirile izolate de pe aceeasi parcela cat si de pe parcele învecinate vor fi conform normelor de însorire în vigoare, iar la amplasarea cladirilor se vor respecta distantele minime de protectie sanitara conform OMS 119/2014 cap. I art. 3. Se va asigura insorirea pe o durata de min 1-1/2 ore la solstitiul de iarna a incaperilor de locuit din locuintele invecinate

Cladirile se vor amplasa si min. 10.00 m fata de limita posterioara a lotului pentru loturile 1÷10 si la minim 15.00 m fata de limita posterioara a lotului pentru loturile 142÷145 conform plansei 03.Reglementari Urbanistice.

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 AUTOVEHICULE

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

Se va asigura minim un loc de parcare pentru fiecare unitate locativa si un spor de 15% din numarul total al unitatilor locative.

PLANTATII

- Este obligatorie plantarea cel putin a unui arbore pentru fiecare 150 mp de lot si amenajarea unei zone verzi pentru locul de joaca pentru copii care va fi protejat de vegetatie.

- In partea posterioara a terenului se va amenaja o zona verde de protectie fata de zona CFR. In aceasta zona se pot realiza partial si parcaje ecologice.

INDICATORI DE UTILIZARE A TERENULUI

- Constructii de locuinte colective cu servicii la parter:

POT_{max.} =35%;

CUT_{max.} = 1,30

ZONA DE INSTITUTII PUBLICE

DELIMITARI SI CARACTERISTICI

Delimitari:

Se invecineaza:

- la nord, sud cu zona de locuinte individuale cu maxim 2 apartamente;
- la vest cu zona verde;
- la est cu zona de locuinte colective cu servicii la parter.

Caracteristici:

Zona destinata invatamantului – public sau privat cu destinatia de scoala si/sau gradinita.

REGLEMENTARI

a. Functiuni permise:

- functiune dominanta: unitati de invatamint: - gradinite, scoli, licee;

b. Dotari complementare:

- alimentatie publica;
- garaje, parcaje;
- anexe si instalatii edilitare;

c. 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, 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:

- limitele laterale sunt perpendiculare pe limita principala;
- sa aiba asigurat cel putin un acces auto dintr-un drum public

REGIMUL DE INALTIME

Regimul de Inaltime general impus constructiilor este de:

- maxim P+1E cu 8.00 m de la nivelul trotuarului pana la cornisa(streasina) respectiv 11.00 m la coama.

REGIM DE ALINIERE

Constructiile vor fi retrase de la aliniamentul strazii cu 10 m in parte de N si S si cu 15 m in partea de E.

AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Se va amplasa conform plansei 03. Reglementari urbanistice.

PARCARE AUTOVEHICOLE

Se vor asigura locurile de parcare conform RGU.

PLANTATII

Se va asigura un minim de 25% din suprafata parcelei ca zona verde calculata conform legislatiei in vigoare si in functie de profilul activitatii.

INDICATORI DE UTILIZARE A TERENULUI

- constructii invatamant:

POTmax. = 50%;

CUTmax.= 1,00

ZONA DE SERVICII SI DEPOZITARE

DELIMITARI SI CARACTERISTICI

Delimitari:

Se invecineaza:

- la nord cu drumul prevazut prin prezentul P.U.Z. , cu zona verde respectiv cu zona de protectia a Lea110 kw;
- la vest cu drumul sensul giratoriu prevazut in zona de acces;
- la est cu zona CFR;
- la sud cu DN59A.

Caracteristici:

Zona destinata serviciilor cu depozitare.

REGLEMENTARI

a. Functiuni permise:

- functiune dominanta : constructii de spatii comerciale, dotari de comert, servicii cu depozitare de materiale nepoluante;
- alimentatie publica, birouri, spatii de cazare (cu circuit inchis si cu acordul vecinilor implicati).

b. Dotari complementare:

- garaje, parcaje si spalatorie auto proprie,
- anexe si instalatii edilitare;

c. Functiuni interzise:

- constructii pentru activitati de productie industriala sau agrozootehnica si de depozitare, care prin activitatile lor stanjenesc prin poluare olfactiva, zgomot, substante toxice, etc.
- parcare autovehiculelor pe trotuare, spatii verzi;
- locuire de orice tip;
- depozite de deseuri;
- orice alte utilizari decat cele mentionate.

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;
- limitele laterale sunt perpendiculare pe limita principala;
- sa aiba asigurat cel putin un acces auto dintr-un drum public

REGIMUL DE INALTIME

Regimul de Inaltime general impus constructiilor este de:

- maxim P+1E cu 8.00 m de la nivelul trotuarului pana la cornisa(streasina) respectiv 11.00 m la coama.

REGIM DE ALINIERE

Constructiile de vor fi retrase de la aliniamentul strazii cu minim 10.00 m.

AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Distaanta cladirilor fata de proprietatile invecinate, va fi de minimum 5.00 m.

Se va retrace cu minim 15.00 m fata de limita posterioara

Constructiile de garaje din interiorul parcelelor pot li amplasate pe limitele acestora, in conditiile respectarii codului civil.

PARCARE AUTOVEHICULE

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

Se vor asigura locurile de parcare conform RGU.

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 servicii si depozitare:

POT_{max.} = 50%;

CUT_{max.} = 1,00

ZONA DE DOTARI SI SERVICII

DELIMITARI SI CARACTERISTICI

Delimitari:

Se invecineaza:

- la vest, nord, sud cu zona de locuinte individuale cu maxim 2 apartamente separate prin drumuri cu profile de 16.00 cu locuri de parcare integrate in profilul drumurilor din partea de N si S;
- la est cu zona verde;

Caracteristici:

Zona destinata functiunilor compatibile cu locuirea.

REGLEMENTARI

a. Functiuni permise:

- functiune dominanta : constructii de spatii comerciale;
- dotari de comert, servicii, alimentatie publica (pentru maxim 20 de persoane si cu acordul vecinilor implicati), birouri, cabinete medicale, spatii destinate profesilor 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;
- imprejmuiri, 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;
- limitele laterale sunt perpendiculare pe limta principala;
- sa aiba asigurat cel putin un acces auto dintr-un drum public.

REGIMUL DE INALTIME

Regimul de Inaltime general impus constructiilor este de:

- maxim P+1E cu 8.00 m de la nivelul trotuarului pana la cornisa (streasina) respectiv 11.00 m la coama.

REGIM DE ALINIERE

Constructiile de locuit vor fi retrase de la aliniamentul stradal cu 5.00 m. Aliniamentul se pastreaza la 5.00 m fata de toate strazile care delimiteaza parcelele.

AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Se va amplasa conform plansei 03. Reglementari urbanistice.

Fata de limita posterioara se va retrage cu minim 10.00 m.

PARCARE AUTOVEHICOLE

Se vor asigura locurile de parcare conform RGU.

PLANTATII

Se va asigura un minim de 25% din suprafata parcelei ca zona verde calculata conform legislatiei in vigoare si in functie de profilul activitatii.

INDICATORI DE UTILIZARE A TERENULUI

POT_{max.} = 50%;

CUT_{max.} = 1,00

ZONA DE DOTARI SI SERVICII CU AGREMENT

DELIMITARI SI CARACTERISTICI

Delimitari:

Se invecineaza:

- la vest cu zona de drumuri;
- la est cu zona de drumuri si cu zona de servicii si depozitare
- la nord cu zona de locuinte colective cu servicii la parter;
- la sud cu DN59A

Caracteristici:

Zona destinata functiunilor compatibile cu locuirea si zona de agrement si petrecere a timpului liber.

REGLEMENTARI

a. Functiuni permise:

- functiune dominanta : constructii de spatii pentru activitati sportive si de petrecere a timpului liber;
- terenuri de sport cu sau fara tribune, spatii plantate si scuaruri, spatii pentru sport si recreere.
- dotari de servicii, alimentatie publica (pentru maxim 20 de persoane), birouri administrative, spatii de cazare (cu circuit inchis si cu acordul vecinilor implicati) dotari de agrement

b. Dotari complementare:

- cai de acces carosabile si pietonale in incinta, parcaje, locuri de joaca pentru copii, constructii cu caracter provizoriu, constructii pentru echipare tehnica.
- anexe si instalatii edilitare;
- imprejmui, accese carosabile si pietonale, spatii verzi amenajate, staționare autovehicule.

c. Functiuni interzise:

- constructii pentru activitati de productie industrială sau agrozootehnica si de depozitare,
- orice activitate care genereaza zgomot, noxe, trafic greu.
- parcare 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:

- limitele laterale sunt perpendiculare pe limta principala;
- sa aiba asigurat cel putin un acces auto dintr-un drum public.

REGIMUL DE INALTIME

Regimul de Inaltime general impus constructiilor este de:

- maxim P+1E cu 8.00 m de la nivelul trotuarului pana la cornisa(streasina) respectiv 11.00 m la coama.

REGIM DE ALINIERE

Construcții de locuit vor fi retrase de la aliniamentul stradal cu minim 10.00 m.

AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Se va amplasa conform plansei 03. Reglementari urbanistice.

Fata de limita posterioara se va retrage cu minim 40.00 m.

PARCARE AUTOVEHICOLE

Se vor asigura locurile de parcare conform RGU.

PLANTATII

Se va asigura un minim de 40% din suprafata parcelei ca zona verde calculata conform legislatiei in vigoare si in functie de profilul activitatii.

INDICATORI DE UTILIZARE A TERENULUI

POT_{max.} = 50%;

CUT_{max.} = 1,00

ZONA SPATII VERZI PLANTATE, PROTECTIE
--

DELIMITARI SI CARACTERISTICI

Delimitari

Cuprind parcelele definite in documentatie ca spatiu verde.

Caracteristici

Terenuri cu plantatii si terenuri neconstruite ce se vor gestiona ca spatii comunitare.

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 imprejurii.

- imprejuririle se pot realiza ca garduri vii catre spatiile publice, respectiv ca si completari ale unor imprejuriri existente cu o valoare stilistica in situatia extinderii perimetrului verde in cauza.

- anexe si instalatii edilitare;

- accese pietonale si autovehicule de interventie.

c. 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, 16.00 m respectiv 15.00 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 11 ÷ 141 locuinte individuale cu maxim 2 apartamente;
- Parcelele 1 ÷ 10 si 142÷145 – locuinte colective cu servicii la parter;
- Parcela 148 - servicii si institutii publice;
- Parcela 156- servicii cu depozitare;
- Parcelele 146-147- dotari si servicii;
- Parcelele 149 ÷ 155- spatii verzi;
- Parcela 157 - dotari si servicii cu agrement;
- Parcela 158 – drumuri, alei, parcaje.

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. Daniel Belea