

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT PUZ DEZVOLTARE ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Timișoara, județul Timiș, parcela cu nr. cad. 442093, 442622, 445945, 451922

**Beneficiari: PAF INVESTMENT BY PANTI SRL, SC GH-HOUSE BUILDER SRL,
BOARIU ZOÎȚA CRISTINA, BOARIU GHEORGHE**

I. DISPOZIȚII GENERALE

ROLUL R.L.U.

Articolul 1 – ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1) Regulamentul local de urbanism este sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice zonale și de detaliu precum și a regulamentelor aferente care se vor elabora ulterior în zona studiată.

2) Regulamentul local de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora.

3) Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul local de urbanism se aplică, în cazul de față, la zona cu o suprafață de teren de 19.075 mp, parcelele cu nr. cad. 442093, 442622, 445945, 451922, situate în teritoriul intravilan al localității Timișoara, județul Timiș.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

1) La baza elaborării prezentului **Regulamentul local de urbanism** stau, în principal:

- **Legea nr.350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată
- **Ordinul nr.233/2016** pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 350/2001
- **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, modificată, republicată
- **H.G. 525 / 1996**, republicată, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- **Ordinul Ministrului Sănătății nr.119/2014** pentru aprobarea Normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal – indicativ GM-010-2000 aprobat cu **Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000**;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism – indicativ GM – 007 – 2000, aprobat prin **Ordinul MLPAT nr. 21/n/2000**;
- **Hotărârea C.J.Timiș nr.115/27.11.2008** privind aprobarea Reglementărilor și indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș;
- **Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.**

3. DOMENIUL DE APLICARE

Articolul 2 – DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe în cadrul terenului reglementat prin PUZ.

Zonificarea funcțională propusă prin PUZ va asigura compatibilitatea dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa *U03 Reglementări urbanistice*. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Articolul 3 - Terenuri agricole din extravilan: Nu este cazul.

Articolul 4 - Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

Articolul 5 – Suprafete impadurite: Nu este cazul.

Articolul 6 – Resurse de apa și platforme meteorologice: Nu este cazul.

Articolul 7 – Zone cu valoare peisagistica și zone naturale protejate : Nu este cazul.

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

Articolul 8 - Expunerea la riscuri naturale

Amplasarea oricărei construcții față de canalele de desecare se va face avându-se în vedere respectarea zonei de protecție a acestora impusă prin avizul A.N.I.F.

Articolul 9 - Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor de locuințe în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

Articolul 10 - Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul realizării racordării la rețelele edilitare (canalizare, alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale), unde acestea există.

Articolul 11 - Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin Planul Urbanistic Zonal.

Articolul 12 - Procentul de ocupare a terenului

În cazul prezentului regulament, POT și CUT se stabilesc astfel:

Zona de locuințe individuale sau cu maxim 2 apartamente:

P.O.T.max. = 35 %

C.U.T.max. = 0,9

Regim de înălțime = (S)+P+1E+Er/M // Hmax = 12,00 m

Articolul 13 - Lucrări de utilitate publică

- 1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în prezentul Plan Urbanistic Zonal pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.
- 2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII

Articolul 14 - Orientarea față de punctele cardinale

- 1) Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, spre a se evita orientarea exclusiv la nord.
- 2) Amplasarea construcțiilor se va face astfel încât pentru toate încăperile de locuit să se asigure durata minimă de însorire de 1-1,1/2 h

Articolul 15 - Amplasarea față de drumuri publice

Se va respecta articolul 18) din Regulamentul general de urbanism – RGU și profilele străzilor.

Articolul 16 - Amplasarea față de aliniament

În zona strazilor principale clădirile vor fi amplasate retrase cu 5,00 m fata de aliniamentul stradal. În zona străzii tip shared space (profil 8,00m) clădirile se vor amplasa cu o retragere de 4,00 m față de aliniament.

Articolul 17 - Amplasarea în interiorul parcelei

- 1) Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condițiile:
 - clădirile se vor amplasa la distanța de minim 3,00 m față de limitele laterale.
 - amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de însorire conform normelor de igienă cuprinse în O.M.S. nr. 119/2014.
- 2) Amplasarea construcțiilor față de limita posterioară a parcelei va respecta următoarele condiții:
 - clădirile principale se vor amplasa la o distanță de cel puțin 10,00 m față de limită, conform planșei *U03 Reglementări urbanistice*. Excepție fac parcelele 15 și 16, unde distanța față de limita posterioară a parcelei este de minim 6,00 m.
 - construcțiile anexe se vor amplasa la cel puțin 4,00 m față de limită sau pe limită cu condiția să nu depășească înălțimea de 3,00 m.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 18 - Accese carosabile

- 1) Numărul și configurația acceselor se determină în cadrul zonei studiate în funcție de destinația clădirilor, conform anexei 4 la RGU.
- 2) Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport este obligatorie.
- 3) Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces din drum public, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile.

Articolul 19 - Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigura accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Articolul 20 - Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară

1) Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat.

2) Lipsa echipării cu rețele de apă și canalizare conduce la obligativitatea adoptării unor soluții locale, cu caracter temporar până la realizarea rețelelor edilitare publice.

Articolul 21 - Realizarea de rețele edilitare

Realizarea de rețele edilitare se va face pe terenuri din domeniul public, conform planului de acțiune anexat.

Costurile privind extinderi de rețele edilitare vor fi suportate de către investitori conform planului de acțiune.

Costurile privind branșamente la utilități vor fi suportate de către beneficiarul final al parcelei.

Lucrările de echipare a clădirilor (apă, canal, gaz, alimentare cu energie electrică, telefonie, TV cablu) se vor realiza evitând traseele aparente. Se admite în cazuri bine justificate și în mod excepțional, pozarea supratereană a rețelelor de echipare a clădirilor

Articolul 22 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității, dacă legea nu dispune altfel.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI AL CONSTRUCȚIILOR

Articolul 23 - Parcelarea

1) Proprietarii terenului supus parcelării vor ceda fără despăgubire și sarcini de orice natură, suprafețele necesare pentru deschideri și largiri de străzi, conform planșei *U05 Proprietatea asupra terenurilor*

2) Se vor asigura prin parcelare loturi construibile cu suprafața conform art. 30 din RGU în funcție de tipul de locuire / construire de pe parcelă.

c) Parcelele vor avea adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

d) Se pot unifica maxim câte 2 parcele, cu condiția aplicării prevederilor prezentului regulament loturilor rezultate.

e) Dezmembrări: o parcelă se poate dezlipi în maxim 2 loturi.

Articolul 24 - Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii stabilite prin prezentul PUZ pentru fiecare subunitate funcțională.

Articolul 25 - Aspectul exterior al construcțiilor

1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin aspect arhitectural, conformare și amplasarea golurilor, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, volumetrie și aspect exterior depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

2) Fațadele laterale și posterioare se vor trata în mod obligatoriu la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

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

Articolul 26 - Parcaje

1) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism.

2) Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în afara spațiilor publice.

3) Amplasarea parcajelor și garajelor față de clădirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distanțelor necesare securității deplină în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

4) Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează. Rampele de acces la garaje nu trebuie să antreneze modificări la nivelul trotuarului, creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.

Articolul 27 - Spații verzi și plantate

1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate pe parcelă. Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata 40% din suprafața parcelei ca spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 200 mp de spațiu liber în jurul construcției

3) Plantarea de arbori înalți este permisă, numai la distanțe mai mari de 2,0 m față de linia despartitoare a două proprietăți.

4) Este obligatorie amenajarea și plantarea spațiilor verzi aferente circulațiilor carosabile.

Articolul 28 - Împrejmuiri

1) Înălțimea admisă a împrejmuirilor la drumurile publice va fi de maximum 1,80 m de la nivelul (terenului) trotuarului, iar stâlpii împrejmuirii nu vor depăși 2,00 m. De la casă până în spatele lotului, se pot realiza împrejmuiri opace, cu o înălțime de max. 2,00 m. Înălțimea maximă a soclului unei împrejmuiri va fi de 45 – 60 cm de la nivelul trotuarului, iar partea superioară a împrejmuirii va fi obligatoriu transparentă.

2) Se recomandă împrejmuiri vegetale sau împrejmuiri transparente îmbrăcate în vegetație, atât spre aliniamentul stradal, cât și între proprietăți. Gardul viu folosit ca împrejmuire între două proprietăți va avea o înălțime de maxim 2,0 m, fiind poziționat la 0,50 m. de linia despartitoare a celor două proprietăți.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

În cadrul terenului supus reglementării în *Planul urbanistic zonal* s-au propus următoarele tipuri de subunități funcționale:

Li Zona de locuințe individuale sau cu maxim 2 apartamente / parcelă

locuire de tip permanent în sistem individual sau cu maxim 2 apartamente pe parcelă

C - Căi de comunicație

tramă stradală formată din străzi principale, străzi secundare, cu zonele aferente: trotuare, piste de bicicliști, zone verzi și plantații de aliniament, parcuri

Ve - Zonă verde - de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Li - Zona de locuințe individuale sau cu maxim 2 apartamente / parcelă

1. GENERALITĂȚI

Articolul 1 Tipuri de subunități funcționale - locuințe individuale sau cu maxim 2 apartamente, cu regim de înălțime maxim (S+) P+1E+ Er/M.

Articolul 2 Funcțiunea dominantă a unității este locuirea cu caracter permanent.

Articolul 3 Funcțiunile complementare admise ale unității sunt: spații pentru desfășurarea activităților libere (maxim 5 angajați)

2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR

Articolul 4 Utilizări permise

- locuințe cu maxim 2 apartamente, cu regim de înălțime maxim (S+)P+1E+Er/M, amplasate izolat;
- servicii profesionale, servicii cu acces public, amplasate la parterul clădirilor pentru locuire: birouri, sedii firme/sedii sociale, servicii management, proiectare, consultanță, expertizare, notariat, agenții turism, servicii personale (coafor, cosmetică, îngrijire personală, întreținere corporală), servicii medicale;
- rețea stradală nouă, modernizare și lărgire drumuri existente;
- parcaje;
- spații plantate;
- echipare edilitară (bransamente la rețeaua de apă, racorduri la canalizarea publică, stații de pompare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz, telefonizare, etc.).

Articolul 5 Utilizări permise cu condiții:

- comerț en detail cu suprafețe desfășurate de maxim 150 mp.
- alimentație publică – cu acordul vecinilor parcelei.

Articolul 6 Interdicții temporare de construire: nu este cazul.

Articolul 7 Interdicții definitive (permanente) de construire:

- în zona de protecție a canalelor ANIF
- în zona de protecție a posturilor de transformare, stațiilor de reglare-măsurare gaze naturale,
- pe culoarele rezervate amplasării rețelei de căi de comunicație stabilite în PUZ.

3. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit:

Articolul 8 Terenuri agricole din extravilan – nu este cazul.

Articolul 9 Terenuri agricole din intravilan – autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public:

Articolul 10 Expunerea la riscuri naturale – locuirea este permisă pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale etc.).

Articolul 11 Expunerea la riscuri tehnologice – locuirea este permisă în zone neexpuse la

riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele și zonele de protecție ale rețelelor electrice, a posturilor de transformare, a conductelor de transport gaz, a stațiilor de reglare-măsurare etc.).

Articolul 12 Asigurarea echipării edilitare – locuirea este permisă cu condiția stabilirii obligației de a se efectua lucrări de echipare edilitară.

Articolul 13 Asigurarea compatibilității funcțiunilor – se va asigura compatibilitatea cu celelalte funcțiuni învecinate.

Articolul 14 Procentul de ocupare a terenului:

P.O.T.max. = 35 %

C.U.T.max. = 0,90

Articolul 15 Lucrări de utilitate publică – locuirea este permisă pe terenuri care nu sunt ocupate cu canale de desecare și care nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrări de utilitate publică (căi de comunicație, sisteme de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaz, telecomunicații, etc.)

Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii:

Articolul 16 Orientarea față de punctele cardinale - locuirea este permisă cu respectarea orientării corecte față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic).

Articolul 17 Amplasarea față de drumuri publice – locuirea este permisă cu amplasarea corectă, retras față de căile de circulație propuse, cu respectarea profilelor proiectate.

Articolul 18 Amplasarea față de aliniament: În zona strazilor principale clădirile vor fi amplasate retrase cu 5,00 m față de aliniamentul stradal. În zona străzii tip shared space (profil 8,00m) clădirile se vor amplasa cu o retragere de 4,00 m față de aliniament.

Articolul 19 Amplasarea în interiorul parcelei

1) Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condițiile:

- clădirile se vor amplasa la distanța de 3,00 m față de limitele laterale.

- amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de însorire conform normelor de igienă cuprinse în O.M.S. nr. 119/2014.

2) Amplasarea construcțiilor față de limita posterioară a parcelei va respecta următoarele condiții:

- clădirile principale se vor amplasa la o distanță de 10,00 m față de limită, conform planșei *U03 Reglementări urbanistice*; excepție fac parcelele 15 și 16, unde clădirile se vor amplasa cu o retragere de minim 6,00 m față de limita posterioară.

- construcțiile anexe se vor amplasa la cel puțin 4,00 m față de limită sau pe limită cu condiția să nu depășească înălțimea de 3,00 m.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Articolul 20 Accese carosabile

1) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct.

2) Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces din drum public, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor și protecției civile.

Articolul 21 Accese pietonale – pentru fiecare parcelă trebuie asigurat cel puțin un acces pietonal.

Reguli cu privire la echiparea edilitară:

Articolul 22 Clădirile vor fi asigurate cu racorduri la rețelele publice de echipare edilitară necesare funcționării.

Articolul 23 Realizarea de rețele edilitare se va face pe terenuri din domeniul public, conform

planului de acțiune anexat.

Articolul 24 Costurile privind extinderi de rețele edilitare vor fi suportate de către investitor conform planului de acțiune. Costurile privind branșamente la utilități vor fi suportate de către beneficiarul final al parcelei.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor:

Articolul 25 Parcelarea: parcela va avea un front la strada de minim 12,00 m și o adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei. Excepție face lotul 20, cu front la stradă de 6,00 m.

Articolul 26 Înălțimea construcțiilor: (S+) P+1E +Er/M, H maxim = 12,00 m

Articolul 27 Aspectul exterior al construcțiilor

- clădirile de locuit vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală, fără a se afecta caracterul zonei.

- clădirile de locuit pot fi prevăzute cu acoperiș (șarpantă) din țiglă sau tablă, cu panta de maxim 45° sau cu terasă;

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi:

Articolul 28 Parcaje: se vor asigura 2 locuri de parcare pe fiecare parcelă.

Articolul 29 Spații verzi și plantate: spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 200 mp; pe fiecare parcelă se va asigura o zonă verde de 40% din suprafața acesteia.

Articolul 30 Împrejurimi - pentru clădirile de locuit sunt recomandate împrejurimile de tip transparent, cu înălțimea spre stradă de maxim 1,80 m (lemn, gard viu, plasă de sârmă cu vegetație agățătoare, etc.).

C – căi de comunicație

1. GENERALITĂȚI:

Articolul 1 Tipuri de subunități funcționale - *căi de comunicație*.

Articolul 2 Funcțiunea dominantă a unității este de căi de comunicație rutiere existente (drumuri de exploatare) și propuse (străzi principale, secundare).

Articolul 3 Funcțiunile complementare admise ale unității sunt: parcări, spații plantate, echipare edilitară.

2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR :

Articolul 4 Utilizări permise: rețea stradală nouă, modernizare și lărgire drumuri existente, parcaje, trotuare, spații plantate, echipare edilitară.

3. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public:

Articolul 8 Expunerea la riscuri naturale – căile de comunicație se pot amplasa pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (drenarea apelor pluviale).

Articolul 9 Asigurarea echipării edilitare – se va rezerva un culoar aferent pentru amplasarea tuturor rețelelor de echipare edilitară necesare care vor deservi obiectivele.

Articolul 9 Lucrări de utilitate publică - suprafețele aferente circulațiilor propuse vor trece în domeniului public.

Ve - Zonă verde - de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

1. GENERALITĂȚI:

Articolul 1 Funcțiunea dominantă a zonei: zonă verde cu rol de protecție

Articolul 2 Funcțiunile complementare admise: trotuare, alei pietonale și velo, rețele edilitare și construcții aferente, mobilier urban, locuri de joacă, sport, construcții provizorii: pavilioane, pergole, chioscuri, tonete.

2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR DIN CADRUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR:

Articolul 3 Utilizări permise

- Plantații înalte, medii și joase
- Sistem de alei și platforme cu stratificare permeabilă pentru circulații pietonale și velo
- Mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- Edicule, componente ale amenajării peisagere
- Amenajare hidrotehnică

Articolul 4 Utilizări permise cu condiții:

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

Suprafața cumulată a obiective din categoria funcțiunilor complementare admise să nu depășească 10 % din suprafața totală a spațiului verde.

3. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Articolul 5 Asigurarea echipării edilitare

Se vor rezerva culoare pentru amplasarea tuturor rețelelor de echipare edilitară, care vor deservi toate obiectivele din zonă.

Articolul 6 Procentul de ocupare a terenului este 0,5 %, CUT= 0,01.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Articolul 7 Spațiile verzi și plantate se vor amplasa în conformitate cu PUZ, asigurând suprafața necesară de zonă verde, în funcție de destinația și capacitatea fiecărei funcțiuni deservite.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

În cadrul *Planului Urbanistic Zonal* unitățile teritoriale de referință s-au delimitat după criterii de omogenitate morfologică și funcțională, ținând cont de limite cadastrale și principalele căi de comunicație. S-au identificat următoarele UTR-uri:

UTR 1 Zona de locuințe individuale sau cu maxim 2 apartamente / parcelă

P.O.T.max. = 35 %

C.U.T.max. = 0,90

Regim de înălțime = (S+) P+1E +Er/M // Hmaxim = 12,00 m

Întocmit,
Arh. Laura MĂRCULESCU

