

TIMIȘOARA 300194, str. Remus 7/a ap.5, tel./ fax 0256228717  
Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315  
cont RO82 BTRL RONC RT03 0655 3101 BANCA TRANSILVANIA S.A  
cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



## **PLAN URBANISTIC ZONAL**

### **ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE,**

intravilan Timișoara, zona Mehala,  
C.F. 408132, nr. cad. A574/1/3, C.F. 408133, nr. cad. A574/1/6,  
C.F. 435097, nr. cad. A574/1/5/1, C.F. 435095, nr. cad. A574/1/5/2,  
**S teren=15.000 m<sup>2</sup>**

Beneficiari: **BALAȘIU OCTAVIAN GHEORGHE**, **BALAS ELENA SIMZIANA**, **DUCA AMBROZIU** și soția **DUCA MARINELA**, **PRECOC CRETU LIANA CODRUTA**  
**Timișoara, str. Bucovinei nr. 15/B**

## **REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

**aferent P.U.Z.**



## **ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelelor reglementate: la nord-vest parcele private intravilan și curți construcții în PUZ aprobat cu HCL 355/2006, la sud-vest drumul de exploatare DE 620 și parcele private, la nord-est parcele private în PUZ aprobat cu HCL nr.154/2015 și parcele private nereglementate, la sud-est parcele private, teren intravilan.

Limita zonei studiate este figurată în planșa de REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic Zonal. Suprafața acestei zone este de 1,5 ha.

Zonificarea funcțională a zonei s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica.

În perimetrul zonei funcționale menționate mai sus, eliberarea autorizațiilor de construcție se va face pe baza reglementărilor ce urmează.

În acest perimetru se propune dezvoltarea unei zone cu funcțiunea de locuințe și funcțiuni complementare, cu un procent de ocupare maximă a terenului de 35%.

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din extravilanul municipiului Timișoara.

## **PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCȚIONALE**

### **Conținutul Regulamentului**

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementări specifice, pe articole, grupate în trei capitole:

cap. 1 - Generalități

cap. 2 - Utilizarea funcțională

cap. 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

În cap. 1 - Generalități se detaliază:

art. 1 – tipurile de subzone funcționale

art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei

art. 3 – funcțiunile complementare admise ale zonei.

În cap. 2 – Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei, se pun în evidență:

art. 4 – utilizări permise

art. 5 – utilizări permise cu condiții

art. 6 – interdicții temporare

art. 7 – interdicții definitive (permanente).

În cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii în completarea art. 17-24 din R.G.U.

cu referire la:

art. 8 – orientarea față de punctele cardinale

art. 9 – amplasarea față de drumurile publice

art. 10 – amplasarea față de căi navigabile existente

art. 11 – amplasarea față de C.F.

art. 12 – retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

art. 13 – amplasarea față de aeroporturi

art. 14 – amplasarea față de aliniament

art. 15 – amplasarea în interiorul parcelei.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii în completarea art. 25 și 26 din R.G.U.

cu referire la :

art. 16 – accese carosabile

art. 17 – accese pietonale



3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară în completarea art. 27, 28 și 29 din R.G.U. cu referire la:

art. 18 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

art. 19 – realizarea de rețele tehnico-edilitare

art. 20 – proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor în completarea art. 30, 31, 32 și 15 din R.G.U. cu referire la:

art. 21 – parcelare

art. 22 – înălțimea construcțiilor

art. 23 – aspectul exterior

art. 24 – procentul de ocupare al terenului

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi în completarea art. 33, 34 și 35 din R.G.U. cu referire la:

art. 25 – parcaje

art. 26 – spații verzi

art. 27 – împrejurimi.

## Cap. 1 Generalități

### Art. 1. Tipuri de subzonă funcțională

În funcție de regimul de înălțime propus, în zona studiată se întâlnesc mai multe tipuri de subzone:

- subzona rezidențială propusă cu locuințe individuale cu funcțiuni complementare, cu acces public (de proximitate), servicii profesionale sau manufacturiere: clădiri P, P+1E, P+1E+M,(S)+P+1E,(S)+P+1E+M,( S)+P+1E+R, D+P+M, D+P+R

- subzonă de parcuri, grădini publice, scuaruri, spații verzi de aliniament propuse, marcate distinct.

### Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea rezidențială, zona fiind compusă din locuințe cu caracter urban cu regim de înălțime P, P+1E, P+1E+M, S/D+P, S/R+P+1E, D+P+M/R. Regim de înălțime admis este de 3 niveluri supratereane.

### Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei studiate:

- dotări servicii cu acces public (de proximitate), servicii profesionale sau manufacturiere, instituții de învățământ ( creșe, grădinițe, școli publice sau private) cu îndeplinirea condițiilor RLU.

- spații verzi amenajate, terenuri de sport, locuri de joacă

- accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje

- rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

## Cap. 2 Utilizarea funcțională

### Art. 4. Utilizări permise:

**Subzona rezidențială propusă cu locuințe individuale: clădiri P, S/D+P, P+1E, P+1E+M/R, S/D+P+1E,S/D+P+M/R. Regim de înălțime admis este de 3 niveluri supratereane.**

- locuințe individuale cu caracter urban

- locuințe familiale cu maxim două unități locative – apartamente suprapuse sau locuințe cuplate

- conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit: de ex. birouri, prestări servicii, cabinete medicale, alte funcțiuni similare, etc. dacă implică maxim 10 persoane, își desfășoară activitatea doar la interior, nu afectează intimitatea locuirii pe parcelele învecinate (în caz contrar se va obține acordul vecinilor)



- este permisă utilizarea unor spații de la parterul unor clădiri de locuit pentru comerț, servicii sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică, chimică sau vizuală, nu afectează intimitatea locuirii învecinate (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, etc.), au o suprafață utilă maximă de 80 m<sup>2</sup>, cu maxim 5 persoane implicate, cu activitate desfășurată doar la interior,
- dotări admise zonei de locuit: spații verzi; locuri de joacă pentru copii; staționare autovehicule; instalații tehnico-edilitare necesare zonei; servicii profesionale sau manufacturiere (care nu contribuie la poluarea fonică, chimică sau vizuală, nu afectează intimitatea locuirii învecinate, au o suprafață utilă maximă de 160 m<sup>2</sup>, cu maxim 5 persoane implicate, cu activitate desfășurată doar la interior); instituții de învățământ (creșe, grădinițe, școli publice sau private) cu îndeplinirea condițiilor RLU și asigurarea suprafețelor necesare în funcție de capacitate și normele în vigoare;
- alimentație publică (sunt permise activități de alimentație publică gen cafenele, pizzerii, restaurante, ce pot acomoda un număr de maxim 40 locuri); se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile; dotările necesare acestor funcțiuni (parcaje, rezervoare, etc.) trebuie asigurate în interiorul limitei de proprietate.

**Subzona de parcuri, grădini publice, scuaruri, spații verzi de aliniament propuse, marcate distinct.**

- amenajări specifice parcurilor, grădinilor publice, scuarurilor (alei pietonale, obiecte de mobilier urban, fântâni arteziene, oglinzi de apă amenajate, pergole, obiecte decorative, locuri de joacă pentru copii, etc.) Această zonă poate fi ulterior relocată (parțial) de către administrația publică locală prin diferite proceduri.
- pentru spațiile verzi de aliniament stradal: plantații, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, suporturi reclame).

**Art. 5. Utilizări permise cu condiții**

Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației din zona centrală, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

**Art. 6. Interdicții temporare de construire**

- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale și carosabile.

**Art. 7. Interdicții definitive de construire**

Sunt interzise următoarele:

- altă tipologie de locuire
- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- stabilimente pentru adulți: baruri de noapte, cazinouri, care își desfășoară activitatea în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort, în special fonic, pentru locuitorii zonei
- activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite;
- stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau parcelele adiacente;
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri
- **depozite de deșeuri.**



## Cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

### 3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

#### **Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.**

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației Ordinul nr. 119/2014.

Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv nord.

Amplasarea construcțiilor de locuințe va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă, să se asigure durata minimă de însorire de 1 ½ h. Se recomandă amplasarea casei în partea de nord a parcelei (acolo unde se poate), pentru o însorire de durată.

#### **Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice**

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuit (locuințe și dotări adiacente) este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

#### **Art. 10. Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil**

Nu este cazul.

#### **Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.**

Nu este cazul.

#### **Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi**

Nu este cazul.

#### **Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei**

Nu este cazul.

#### **Art. 14. Amplasarea față de aliniament**

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând aliniamentul propus în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE (6 m).

#### **Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei**

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

- În cazul în care clădirile de locuit sunt cuplate, distanța acestora față de proprietățile învecinate va fi de 2 m conform codului civil, pentru regim de înălțime P, P+M, iar pentru clădirile ce vor depăși regimul de înălțime P+M se va respecta  $h/2$  din înălțimea la cornișă, respectiv minimum 4,00 m pentru P+1E+M/R, D+P+1E/M/R.
- Construcțiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele laterale ale acestora, în condițiile respectării prevederilor codului civil sau în aliniament, cu respectarea unei înălțimi maxime de 2.8 m.
- Nu se admit calcane spre vecini decât pentru garaje sau clădiri cuplate, proiectarea trebuind să fie corelată.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).
- Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății.



**Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor** va respecta următoarele condiții:

- clădirile principale se vor amplasa la o distanță de 10 m față de limită, conform planșei de reglementări, cu condiția să nu stânjenească însorirea pe parcela vecină;

- anexele gospodărești, garajele se vor amplasa la cel puțin 4,5 m față de limită sau pe limită cu condiția să nu depășească înălțimea de 2,8 m.

**Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții** existente aflate la stradă se va face doar cu condiția ca prin înălțimea și volumetria ei să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii și să nu fie perceptibilă din stradă.

Amplasarea clădirilor pe o parcelă în raport cu alte construcții se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 și RLU. **Distanța minimă** dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea construcției celei mai înalte măsurată la cornișă sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai mică de 4,50 m. În cazul în care sunt încăperi principale (camere de zi, dormitoare) orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

### 3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

#### Art. 16. **Accese carosabile**

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice. Este permis un singur acces carosabil la parcelă cu lățimea maximă de 3 m. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestuia. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea de învelișuri permeabile. Se va respecta RLU (Uliu PUG et. III).

#### Art. 17. **Accese pietonale**

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Pentru accesul la parcelele din terenul studiat, se va prevedea amenajarea de străzi noi.

### 3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

#### Art. 18. **Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.**

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apă și de energie electrică sau în cazul în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa. Se va respecta RLU, Subzona Uliu (PUG Et. III)

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

#### Art. 19. **Realizarea de rețele tehnico-edilitare.**

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.



Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.

#### Art. 20. **Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.**

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

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a localității.

##### Alimentare cu apă-canal

În funcție de evoluția extinderii rețelelor, se vor realiza racorduri la sistemele de echipare centralizată ale localităților Timișoara.

##### Alimentare cu căldură

Fiecare clădire va fi prevăzută cu o centrală termică proprie de uz gospodăresc pentru producerea agentului termic de încălzire și prepararea apei calde menajere. Combustibilul folosit se propune a fi gazul metan sau combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83.

##### Rețea gaze naturale

Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la DISTRIGAZ-NORD Timișoara.

Traseul rețelei de gaz și punctul de racordare se vor stabili cu deținătorul de rețea, având în vedere și condițiile tehnice de realizare a extinderii rețelei.

##### Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la un Post Trafo prefabricat și racordul de 20kV aferent, din sursă SC ENEL ELECTRICA BANAT SA. Racordul se va realiza cu cablu subteran (LES 20kV).

De la postul trafo se vor realiza rețele stradale de joasă tensiune 0,4kV, cu cabluri subterane sau aeriene, de la care se vor realiza branșamentele individuale la fiecare consumator.

Zona studiată va fi dotată cu iluminat stradal, realizat pe stâlpii rețelelor de joasă tensiune, cu corpuri tip stradal cu lămpi cu vapori de mercur sau sodiu 250 W (PHILIPS).

Toate lucrările se vor realiza de către SC ENEL ELECTRICA BANAT SA, conform proiectelor elaborate de aceasta.

##### Telefonie

În funcție de cerințele de dezvoltare ale zonei, TELEKOM-ul va extinde rețelele de telefonie în zonă, pe baza propriilor studii.

##### Rețea TVC

În funcție de solicitările beneficiarilor și a dezvoltărilor zonei se va extinde și rețeaua urbană de televiziune în cablu.

#### 3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

##### Art. 21. **Parcelarea**

Se vor asigura prin parcelare condițiile necesare pentru obținerea unor loturi construibile.

Adâncimea va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Se propune divizarea terenului în 20 loturi din care 3 vor fi pentru spații verzi și 17 vor avea funcțiunea de locuire.

##### Art. 22. **Înălțimea construcțiilor**

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;



- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr.119 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

- regimul de înălțime general al construcțiilor este de la Parter până la **S/D+P, P+1E, P+1E+M/R, S/D+P+1E, S/D+P+M/R. Regimul de înălțime admis este de 3 niveluri supraterane.**

- Autorizațiile de construcție eliberate, vor urmări generarea unor grupuri de cel puțin trei case învecinate, care să păstreze un regim de înălțime similar.

- în sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

## Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

### a) Dispoziții generale

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

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.

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

Se va respecta RLU, ULiu – art 13. referitor la aspectul exterior al clădirilor noi.

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.

Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior și retrase obligatoriu cu minimum 3m sau în podurile nemansardabile.

### b) Fațade

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

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

Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-crem natur, ocră, culori armonizate în general – culori calde.

### c) Acoperișuri

La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei. Coama principală a acoperișului va trebui să aibă o poziție paralelă față de axul străzii, excepție făcând casele care în mod deliberat susțin un alt principiu de conformare spațială (curți interioare, alternare a poziției acoperișului). Autorizațiile de construcție eliberate, vor urmări generarea unor grupuri de cel puțin trei case învecinate, ce să păstreze un regim de înălțime similar, cu corelarea cotei cornișei și coamei acoperișului

Construcțiile vor avea fie învelitori tip șarpantă - cu pante maxim 40° – fie învelitori tip terasă. Cota la cornișă va fi la 3 – 3,5 m pentru case cu 1 nivel suprateran, 5,6 – 6,5 m pentru case cu 2 nivele supraterane și maxim 12 m pentru case cu 3 nivele supraterane.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor nu va depăși 17 m.

Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor tip "Velux".

Învelitorile extinderilor construcțiilor sau ale garajelor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.

## Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

Zona are caracter rezidențial (locuințe cu dotări servicii) P.O.T. maxim = 35%.





Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim admis, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament este 0,9 pentru locuințe individuale.

### 3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

#### **Art. 25. Parcaje**

Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Fiecare parcelă va conține obligatoriu un garaj sau loc de parcare pentru 2 mașini.

În cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății.

Construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și în același spirit ca și clădirile de locuit (inclusiv acoperire cu șarpantă sau învelitori tip terasă).

#### **Art. 26. Spații verzi**

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.

Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 200 m<sup>2</sup> de lot.

Zona verde aferentă acestei dezvoltări urbanistice se va realiza într-un procent de minim 10,00%.

#### **Art. 27. Împrejmuiri**

Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.

Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,2 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

### **CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL – **ETAPA 3 - Propuneri preliminare ce vor fi supuse spre avizare.** Trasarea străzilor și respectiv a 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.

Șef proiect, întocmit

**Arh. Cătălina BOCAN**