

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT PUZ

ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

**Str. Dafinului – Calea Buziașului, Timișoara, Jud. Timiș
parcelele cu nr.cad. 405550, 444879, 444278**

Beneficiari: VH URBAN HOME srl, BOARIU GHEORGHE, HONAE VIKTOR

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 27.200 mp., parcelele cu nr. cad. 405550, 444879, 444278, situate în teritoriul intravilan al Municipiului Timișoara.

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 orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan.

Zonificarea funcțională propusă prin *PUZ* va asigura compatibilitatea dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa *Reglementări urbanistice – zonificare*. 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 INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI 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 apă și platforme meteorologice: Nu este cazul.

Articolul 7 – Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică etc. -, depreciază valoarea peisajului este interzisă.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI 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 acestuia impusă prin avizul A.N.I.F.

Articolul 9 - Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor 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 funcțiilor

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 la:

UTR 1 Zonă predominant rezidențială / mixtă, cu regim de înălțime maxim (S)+P+2E+M/Er (M)

P.O.T.max. = 40 %

C.U.T.max. = 1,6

Regim de înălțime = (S)+P+2E+M/Er // Hcornisa = 10,50 m

UTR 2 Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare cu regim de înălțime maxim (S)+P+2E / (S)+P+2E+M/Er (Lc)

SZ1 - Zona de locuințe colective (Lc)

P.O.T.max. = 35 %

C.U.T.max. = 1,4

Regim de înălțime = (S)+P+2E+M/Er // Hcornisa = 10,50 m

SZ2 - Zona de locuințe semicolective / maxim 6 unități pe parcelă (Lcm)

P.O.T.max. = 35 %

C.U.T.max. = 1,05

Regim de înălțime = (S)+P+2E // Hcornisa = 10,50 m

SZ3 - Zona de locuințe individuale / max 2 unități pe parcelă (Li)

P.O.T.max. = 35 %

C.U.T.max. = 1,05

Regim de inaltime = (S)+P+2E // Hcornisa = 10,50 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 căi ferate din administrația SNCFR: Nu este cazul.

Articolul 17 - Amplasarea față de aliniament

În zona străzilor principale clădirile vor fi amplasate retrase cu 3,0 m față de aliniamentul stradal.

Articolul 18 - Amplasarea în interiorul parcelei

- 1) Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condițiile:
 - clădirile se vor putea realiza în regim cuplat sau independent cu condiția ca distanțele clădirilor față de limitele laterale pe care nu le ating să fie de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii, în funcție de înălțimea maximă a clădirilor stabilită pentru fiecare subzonă.
 - amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de însorire conform normelor de igienă cuprinse în O.M.S. nr. 119/2014:
 - asigurarea însoririi incaperilor de locuit pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstiul de iarnă.
 - distanța dintre clădirile învecinate să fie cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte.
- 2) Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor va respecta următoarele condiții:
 - clădirile principale se vor amplasa la o distanță de cel puțin 6 m față de limită;
 - construcțiile anexe se vor amplasa la cel puțin 4 m față de limită sau pe limită cu condiția să nu depășească înălțimea de 3 m.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 19 - 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 la drum public, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile.

Articolul 20 - Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale (trotoare, străzi pietonale, pietonale), potrivit importanței și destinației construcției.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Articolul 21 - 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 (puturi pentru alimentarea cu apă și fose septice pentru preluarea apelor uzate, etc.), cu caracter temporar până la realizarea rețelelor edilitare publice.

Articolul 22 - Realizarea de rețele edilitare

Investitorul sau beneficiarul va fi obligat, să execute toate lucrările edilitare necesare racordării la rețelele de apă, canal, electricitate, gaz, telefon, etc..Lucrările de echipare a clădirilor (apa, canal, gaz, alimentare cu energie electrică, telefonie, TV cablu) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind de regula îngropate. Se admit în cazuri bine justificate și în mod excepțional, pozarea supraterană a rețelelor de echipare a clădirilor

Articolul 23 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel. Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

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

Articolul 24 - Parcelarea

1) Proprietarii terenului supus parcelării vor ceda fără despăgubire și sarcini de orice natură, suprafețele necesare pentru deschideri de străzi, piețe, alei.

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.

Articolul 25 - Înălțimea construcțiilor

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

Articolul 26 - 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) Fatadele 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, SPAȚII VERZI ȘI IMPREJMUIRI

Articolul 27 - Parcaje

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

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 depline 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.

5) Amplasarea garajelor la aliniamentul stradal este permisă numai în cazul în care acestea sunt incluse în construcția principală. Garajele izolate vor fi retrase față de aliniament cu minimum 3,0 m.

Articolul 28 - 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 cel puțin 10% din suprafața terenului 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 despărțitoare a două proprietăți.

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

Articolul 29 - 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 (terenului), 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 minim 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 zonei studiate în *Planul urbanistic zonal* s-au identificat următoarele tipuri de subunități funcționale:

M Zonă mixtă / predominant rezidențială, cu regim de înălțime maxim (S)+P+2E+M/Er

locuire de tip permanent în sistem colectiv, comerț, servicii, servicii profesionale; servicii sociale, colective și personale, sedii ale unor companii și firme, sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.; sănătate: clinici, cabinete medicale, farmacii; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate; locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.

Lc Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare cu regim de înălțime maxim (S)+P+2E / (S)+P+2E+M/Er

Lc - Subzona de locuințe colective (S)+P+2E+M/Er

Lcm - Subzona de locuințe semicolective / maxim 6 unități pe parcelă (S)+P+2E

Li - Subzona de locuințe individuale / max 2 unități pe parcelă (S)+P+2E

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

SV - Spații verzi: scuaruri, spații verzi amenajate pentru petrecerea timpului liber, zone verzi

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

M - Zonă mixtă / predominant rezidențială

1. GENERALITĂȚI:

Articolul 1 Tipuri de subunități funcționale - locuințe colective, servicii, unitățile comerciale și dotări publice

Articolul 2 Funcțiunea dominantă: locuire cu caracter permanent în regim colectiv, servicii, dotări, comerț.

Articolul 3 Funcțiunile complementare admise ale unității sunt: instituții și servicii, căi de comunicație, spații verzi, agrement, sport, gospodărie comunală, echipare edilitară.

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

Articolul 4 Utilizări permise – locuințe colective, locuințe individuale, locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale; servicii, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, servicii sociale, colective și personale; sănătate: clinici, cabinete medicale, farmacii; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; comerț, alimentație publică, restaurante, baruri, cofetării, cafenele; cult, sedii firme, instituții financiar-bancare, sport și recreere în spații acoperite; amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje semi-îngropate și subterane, parcaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, construcții pentru echiparea tehnică.

Articolul 5 Utilizări permise cu condiții :

Se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii, de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultantă, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;

Se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmaci, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc. cu condiția asigurării unui acces separat.

Clădirile cu funcțiuni comerciale și servicii vor avea la parterul orientat spre stradă / piață și spre traseele pietonale.

Articolul 6 Utilizări interzise:

La nivel de ansamblu, se interzic următoarele lucrări:

- industrie de orice tip;
- depozitare; depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- stații de întreținere auto;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;

Se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații;

Se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație (holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor, etc.);

Articolul 7 Interdicții definitive (permanente) de construire:

- în zona culoarelor de protecție a rețelelor electrice, în zona de protecție a posturilor de transformare,
- în zona de protecție a stațiilor de reglare-măsurare (conform aviz instituție deținătoare).

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 Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică etc. -, depreciază valoarea peisajului este interzisă.

Articolul 9 Zone construite protejate

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

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 – LEA 20 kV, a posturilor de transformare, a stațiilor de reglare-măsurare etc.).

Articolul 12 Asigurarea echipării edilitare – locuirea este permisă cu condiția stabilirii obligației de a se efectua, parțial sau total, lucrări de echipare edilitară, (bransament de apă, racord la canalizare, bransament de gaz, racord la rețeaua electrică).

Articolul 13 Asigurarea compatibilității funcțiilor – locuirea este permisă cu condiția asigurării compatibilității cu celelalte funcțiuni (instituții și servicii, unități de producție și depozitare, căi de comunicație, spații plantate, agrement, sport, gospodărie comunală, echipare edilitară).

Articolul 14 Procentul de ocupare a terenului - pentru zona mixtă / predominant rezidențială se prevede POT maxim de 40% și CUT maxim 1,60.

Articolul 15 Lucrări de utilitate publică – locuirea este permisă pe terenuri 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 - se va cu respecta orientarea corectă față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic); conform cu anexa 3.din RGU și OMS 119/2014.

Articolul 17 Amplasarea față de drumuri publice – locuirea este permisă cu amplasarea corectă, retras față de căile de circulație existente sau propuse (străzi majore, principale, secundare), cu respectarea profilelor străzilor.

Articolul 18 Amplasarea față de căi ferate din administrația SNCFR: cu avizul SNCFR.

Articolul 19 Amplasarea față de aeroporturi: nu este cazul.

Articolul 20 Amplasarea față de aliniament: Clădirile vor fi amplasate retrase cu minim 3,0 m fata de aliniamentul stradal.

Articolul 21 Amplasarea în interiorul parcelei

Clădirile amplasate pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte. Excepție fac cazurile în care clădirile nu sunt locuințe sau fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Articolul 22 Accese carosabile

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii la rețeaua de circulație și transport este obligatorie. Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drum public, direct sau prin servitute, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor și protecției civile.

Articolul 23 Accese pietonale

Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.

Reguli cu privire la echiparea edilitară:

Articolul 24 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.

Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

Articolul 25 Realizarea de rețele

Proprietarul va fi obligat, să execute toate lucrările edilitare de echipare necesare în incintă, de apă, canal, electricitate, instalații, gaz, telefon, etc, lucrări ce se vor racorda la rețelele publice existente.

Lucrarile de echipare a cladirilor (apa, canal, gaz, alimentare cu energie electrica, telefonie, TV cablu) se vor proiecta si organiza evitand traseele aparente, fiind de regula ingropate. Se admit in cazuri bine justificate si in mod exceptional, pozarea supraterana a retelelor de echipare a cladirilor.

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

Articolul 26 Parcelarea

Clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.

Articolul 27 Înălțimea construcțiilor - înălțimea maximă la cornișă va fi pentru (S)+P+2E+Er/M = 10,50 metri.

Articolul 28 Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

Articolul 29 Parcaje – se va asigura minim 1 loc de parcare pentru fiecare apartament și un spor de 15%.

Se vor asigura locuri de parcare pentru spațiile cu funcțiuni complementare, proporțional cu suprafața și destinația acestora, conform RLU.

Articolul 30 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;

Articolul 31 Împrejmuiri - pentru clădirile de locuit sunt recomandate împrejuririle de tip transparent, cu înălțimea spre stradă de maxim 1,80 m (lemn, gard viu, plasă de sârmă cu vegetație agățătoare, etc.). Se admite ca în grupările de clădiri realizate în condominiu, gardurile să cuprindă întreaga grupare sau să fie înlocuite cu un parapet de maxim 0.6 metri, dublat de gard viu.

Lc Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare

Lc - Subzona de locuinte colective (S)+P+2E+M/Er

Lcm - Subzona de locuinte semicolective / maxim 6 unitati pe parcela (S)+P+2E

Li - Subzona de locuinte individuale / max 2 unitați pe parcelă (S)+P+2E

1. GENERALITĂȚI:

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

Articolul 2 Funcțiunea dominantă a unității este locuirea cu caracter permanent în regim individual și colectiv

Articolul 3 Funcțiunile complementare admise ale unității sunt: instituții, servicii: sedii firme/sedii sociale, servicii management, proiectare, consultanță, expertizare, notariat, agenții turism, servicii personale (coafor, cosmetică, îngrijire personală), îngrijire medicală; comerț (comerț cu amănuntul), căi de comunicație, spații plantate, agrement (doar loc de joacă pentru copii), sport (teren tenis, piscină), gospodărie comunală, echipare edilitară.

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

Articolul 4 Utilizări permise

- Li - locuințe cu maxim 2 apartamente, cu regim de înălțime maxim (S)+P+2E, amplasate cuplat sau izolat;
- Lcm - locuințe cu maxim 6 apartamente, cu regim de înălțime maxim (S)+P+2E, amplasate cuplat sau izolat;
- Lc - locuințe colective, cu regim de înălțime maxim (S)+P+2E+M/Er, amplasate cuplat sau izolat;
- instituții, servicii: sedii firme/sedii sociale, servicii management, proiectare, consultanță, expertizare, notariat, agenții turism, servicii personale (coafor, cosmetică, îngrijire personală, întreținere corporală), îngrijire medicală;
- comerț (comerț cu amănuntul);
- rețea stradală nouă, modernizare și lărgire drumuri existente;
- parcaje;
- spații plantate, oglinzi de apă;
- echipare edilitară (brânșamente la rețeaua de apă, racorduri la canalizarea publică, stații de pompare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz, telefonizare).

Articolul 5 Utilizări permise cu condiții : nu este cazul.

Articolul 6 Interdicții temporare de construire: nu este cazul.

Articolul 7 Interdicții definitive (permanente) de construire:

- în zona culoarului de protecție a rețelelor electrice, în zona de protecție a posturilor de transformare,
- în zona de protecție a stațiilor de reglare-măsurare (conform aviz instituție deținătoare),
- pe canalele de desecare aflate în proprietatea A.N.I.F. și în zona acestora de protecție.
- pe culoarele rezervate amplasării rețelei de căi de comunicație interioare (străzi majore, principale, secundare) 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, parțial sau total, lucrări de echipare edilitară, (bransament de apă, racord la canalizare, bransament de gaz, racord la rețeaua electrică).

Articolul 13 Asigurarea compatibilității funcțiunilor – locuirea este permisă cu condiția asigurării compatibilității cu celelalte funcțiuni învecinate.

Articolul 14 Procentul de ocupare a terenului:

SZ1 - Subzona de locuinte colective (Lc)

P.O.T.max. = 35 %

C.U.T.max. = 1,4

SZ2 - Subzona de locuinte semicolective / maxim 6 unitati pe parcela (Lcm)

P.O.T.max. = 35 %

C.U.T.max. = 1,05

SZ3 - Subzona de locuinte individuale / max 2 unitați pe parcelă (Li)

P.O.T.max. = 35 %

C.U.T.max. = 1,05

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 (străzi majore, principale, secundare), cu respectarea profilelor proiectate.

Articolul 18 Amplasarea față de căi ferate din administrația SNCFR: nu este cazul.

Articolul 19 Amplasarea față de aeroporturi: nu este cazul.

Articolul 20 Amplasarea față de aliniament: In zona strazilor principale cladirile vor fi amplasate retrase cu 3,0 m fata de aliniamentul stradal.

Articolul 21 Amplasarea în interiorul parcelei

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

- clădirile cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 2 m..

Se vor respecta prevederile Codului civil și ale Legii 50/1991 republicată cu privire la realizarea clădirilor pe limita de proprietate.

- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 2 m..

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

- asigurarea însoririi incaperilor de locuit pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstiul de iarna.

- distanta dintre clădirile învecinate să fie cel puțin egala cu înălțimea clădirii celei mai inalte.

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

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de cel puțin de 6.0 metri.

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

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Articolul 22 Accese carosabile

1) Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport este obligatorie:

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 la drum public, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile.

Articolul 23 Accese pietonale – pentru fiecare parcelă trebuie asigurat cel puțin un acces pietonal.

Reguli cu privire la echiparea edilitară:

Articolul 24 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară – locuirea este permisă cu asigurarea racordării la rețelele publice de echipare edilitară, odată cu realizarea lor: alimentare cu apă, canalizare, rețele electrice, rețele de gaz.

Articolul 25 Realizarea de rețele edilitare – locuirea este permisă cu condiția conectării la rețelele edilitare, o dată cu realizarea lor: branșament la rețeaua de alimentare cu apă, racord la canalizare, branșament electric, branșament de gaz, suportate în întregime de investitori sau beneficiari.

Articolul 26 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare – locuirea este permisă cu respectarea dreptului de proprietate asupra rețelelor edilitare, publică sau privată, după caz.

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

Articolul 27 Parcelarea:

Pentru clădiri cuplate și izolate, parcela va avea un front la strada de minim 12,0m și o adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Articolul 28 Înălțimea construcțiilor: Regim de înălțime = (S)+P+2E+M/Er // Hcornisa = 10,50 m
Regim de înălțime = (S)+P+2E // Hcornisa = 10,50 m

Articolul 29 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 30 Parcaje: se va asigura minim 1 loc de parcare pe fiecare parcelă și un spor de 15%

Articolul 31 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 10% din suprafața acesteia.

Articolul 32 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 - unitatea funcțională de *căi de comunicație* conține
C - subunitate funcțională a căilor de comunicație existente și propuse.
P - subunitate funcțională a parcărilor propuse.

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: spații plantate, echipare edilitară, parcuri.

2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR :

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

Articolul 5 Utilizări permise cu condiții: nu este cazul.

Articolul 6 Interdicții temporare de construire: nu este cazul.

Articolul 7 Interdicții definitive de construire : nu este cazul.

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: căile de comunicație se pot amplasa pe terenuri agricole din intravilan.

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

Articolul 10 Expunerea la riscuri naturale – căile de comunicație se pot amplasa pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale).

Articolul 11 Expunerea la riscuri tehnologice- caile de comunicatie se pot amplasa in zone neexpuse la riscuri tehnologice.

Articolul 12 Asigurarea echipării edilitare – căile de comunicație se vor amplasa cu condiția stabilirii obligației de a se rezerva un culoar aferent pentru amplasarea tuturor rețelelor de echipare edilitară necesare care vor deservi toate obiectivele din zonă.

Articolul 13 Asigurarea compatibilității funcțiilor – căile de comunicație se pot amplasa cu condiția asigurării compatibilității cu celelalte funcțiuni.

Articolul 14 Procentul de ocupare a terenului : nu este cazul.

Articolul 15 Lucrări de utilitate publică – căile de comunicație se vor amplasa pe terenuri care nu sunt ocupate cu canale de desecare și pe alte terenuri.

Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii:

Articolul 16 Orientarea față de punctele cardinale : nu este cazul.

Articolul 17 Amplasarea față de drumuri publice : nu este cazul.

Articolul 18 Amplasarea față de căi ferate din administrația SNCFR : nu este cazul..

Articolul 19 Amplasarea față de aeroporturi : nu e cazul.

Articolul 20 Amplasarea față de aliniament – Se vor respecta profilurile transversale din PUZ.

Articolul 21 Amplasarea în interiorul parcelei – accesele la obiectivele vor amplasa conform PUZ, astfel încât să se asigure accesul mijloacelor de intervenție în interiorul parcelei.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Articolul 22 Accese carosabile – căile de comunicație se vor amplasa astfel încât să asigure accese carosabile la drumurile publice, directe sau cu servitute de trecere, pentru toate obiectivele.

Articolul 23 Accese pietonale – căile de comunicație se vor amplasa astfel încât să se asigure accese pietonale pentru toate obiectivele.

Reguli cu privire la echiparea edilitară:

Articolul 24 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară - se va asigura evacuarea centralizată a apelor pluviale de pe căile de comunicație.

Articolul 25 Realizarea de rețele edilitare – căile de comunicație se vor amplasa cu condiția asigurării posibilității conectării la rețelele edilitare, o dată cu realizarea acestora.

Articolul 26 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare – rețelele de apă, canalizare, drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei.

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

Articolul 27 Parcelarea : nu este cazul.

Articolul 28 Înălțimea construcțiilor : nu este cazul.

Articolul 29 Aspectul exterior al construcțiilor : căile de comunicație vor fi proiectate la parametri conformi cu caracterul urban al zonei.

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

Articolul 30 Parcaje: se pot amplasa parcaje adiacente căilor de comunicație sau incluse în profilul transversal al acestora.

Articolul 31 Spații verzi și plantate: căile de comunicație vor fi prevăzute cu plantații de aliniament.

Articolul 32 Împrejurimi : nu este cazul.

SV - Spații verzi

1. GENERALITĂȚI:

Articolul 1 Tipuri de subunități funcționale - unitatea funcțională de spații verzi.

Articolul 2 Funcțiunea dominantă a unității este de spații verzi (perdea de protecție, plantații de aliniament).

Articolul 3 Funcțiunile complementare admise ale unității sunt: căi de comunicație, gospodărie comunală, echipare edilitară.

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

Articolul 4 Utilizări permise – spații verzi, parcuri, perdea de protecție, plantații de aliniament, oglinzi de apă, rețelele de echipare edilitară, alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă dotări de agrement (loc de joacă pentru copii) și sport (teren tenis, minigolf).

Articolul 5 Utilizări permise cu condiții : construcții usoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, în suprafață cumulată de maxim 10% din suprafața totală a spațiului verde.

Articolul 6 Interdicții temporare de construire: nu este cazul.

Articolul 7 Interdicții definitive de construire: pe canalele de desecare aflate în proprietatea A.N.I.F. (cu excepția zonei de protecție a canalelor de desecare, unde este permisă realizarea de plantații tip pășune sau fâneată cu avizul instituției deținătoare).

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: nu este cazul.

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

Articolul 10 Expunerea la riscuri naturale – spațiile verzi se pot amplasa în scopul atenuării efectelor produse de riscurile naturale.

Articolul 11 Expunerea la riscuri tehnologice : nu este cazul.

Articolul 12 Asigurarea echipării edilitare – spațiile verzi se vor amplasa cu condiția stabilirii obligației de a se rezerva un culoar aferent pentru amplasarea tuturor rețelelor de echipare edilitară, care vor deserve toate obiectivele din zonă.

Articolul 13 Asigurarea compatibilității funcțiilor nu este cazul.

Articolul 14 Procentul de ocupare a terenului - max. 5% pentru construcții provizorii: pavilioane, pergole, chioscuri, tonete, loc de joacă pentru copii.

Articolul 15 Lucrări de utilitate publică – spațiile verzi se vor amplasa pe terenuri care nu sunt ocupate cu canale de desecare și pe alte terenuri, cu condiția păstrării unui culoar de rezervă pentru amplasarea lucrărilor de utilitate publică.

Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii:

Articolul 16 Orientarea față de punctele cardinale: nu este cazul.

Articolul 17 Amplasarea față de drumuri publice - spațiile verzi se vor amplasa cu respectarea profilelor transversale din PUZ.

Articolul 18 Amplasarea față de căi ferate din administrația SNCFR : nu este cazul.

Articolul 19 Amplasarea față de aeroporturi : nu e cazul.

Articolul 20 Amplasarea față de aliniament : nu este cazul.

Articolul 21 Amplasarea în interiorul parcelei : nu este cazul.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Articolul 22 Accese carosabile – spațiile verzi se vor amplasa astfel încât să beneficieze de accese carosabile din drumurile publice, directe sau cu servitute de trecere.

Articolul 23 Accese pietonale – spațiile verzi trebuie să beneficieze de accese pietonale.

Reguli cu privire la echiparea edilitară:

Articolul 24 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară: plantațiile de aliniament și perdelele de protecție se vor executa, pe cât posibil, după terminarea lucrărilor tehnico-edilitare.

Articolul 25 Realizarea de rețele edilitare: nu este cazul.

Articolul 26 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare: nu este cazul.

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

Articolul 27 Parcelarea : nu este cazul.

Articolul 28 Înălțimea construcțiilor : nu este cazul.

Articolul 29 Aspectul exterior al construcțiilor : nu este cazul.

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

Articolul 30 Parcaje: nu este cazul.

Articolul 31 Spații verzi și verzi se vor amplasa în conformitate cu PUZ, asigurând suprafața necesară de zonă verde, în funcție de destinația și capacitatea fiecărei funcțiuni deserveite.

Articolul 32 Împrejuriri – spațiile verzi, pentru agrement și sport se pot împrejmui; sunt recomandate împrejuririle de tip transparent sau opac de înălțime joasă, maximum 1,0 m (lemn, gard viu, piatră).

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

În cadrul *Planului Urbanistic Zonal* unitățile teritoriale de referință s-au delimitat după criteriile de omogenitate morfologică și funcțională, ținând cont de limite cadastrale și principalele căi de comunicație. S-au identificat următoarele 2 UTR-uri:

UTR 1 Zonă predominant rezidențială / mixtă, cu regim de înălțime maxim (S)+P+2E+M/Er (M)

P.O.T.max. = 40 %

C.U.T.max. = 1,6

Regim de înălțime = (S)+P+2E+M/Er // Hcornisa = 10,50 m

UTR 2 Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare cu regim de înălțime maxim (S)+P+2E / (S)+P+2E+M/Er (Lc)

SZ1 - Zona de locuințe colective (Lc)

P.O.T.max. = 35 %

C.U.T.max. = 1,4

Regim de înălțime = (S)+P+2E+M/Er // Hcornisa = 10,50 m

SZ2 - Zona de locuințe semicolective / maxim 6 unități pe parcelă (Lcm)

P.O.T.max. = 35 %

C.U.T.max. = 1,05

Regim de înălțime = (S)+P+2E // Hcornisa = 10,50 m

SZ3 - Zona de locuințe individuale / max 2 unități pe parcelă (Li)

P.O.T.max. = 35 %

C.U.T.max. = 1,05

Regim de înălțime = (S)+P+2E // Hcornisa = 10,50 m

Întocmit,
Arh. Laura MĂRCULESCU