

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM **P.U.Z. - ZONĂ MIXTĂ CASE ÎNȘIRUITE, LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI** **COMPLEMENTARE**

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare și ocupare a terenurilor, de amplasare și conformare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora, în acord cu prevederile legale.

Regulamentul Local de Urbanism aferent **Planului Urbanistic Zonal – Zonă mixtă, case înșiruite, locuințe colective și funcțiuni complementare** explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z. Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea construcțiilor în limitele terenului studiat.

Regulamentul Local de Urbanism se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine ACT DE AUTORITATE al administrației publice locale.

Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism- Planuri urbanistice de detaliu- pentru parti componente ale zonei studiate se schimbă concepția generală care stă la baza Planului Urbanistic Zonal aprobat, este necesară modificarea Planului Urbanistic Zonal conform legii.

Modificările Regulamentului Local de Urbanism aprobat se vor face numai în condițiile în care nu contravin prevederile Regulamentului General de Urbanism și urmează filiera de avizare aprobată pe care a urmat-o și documentația inițială.

1.2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism

Cadrul legal are în vedere actele normative în vigoare, din care menționăm:

-Legea privind autorizarea executării construcțiilor – nr. 50-1991, modificată și completată cu Legea 261- 2009 și OG – 214-2008;

-Legea fondului funciar – nr. 18-1991 republicată;

-Legea administrației publice locale – nr. 69-1991 republicată;

-Legea privind circulația juridică a terenurilor – nr. 54-1998;

-Legea cadastrului și publicității imobiliare – nr.7-1996;

-Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică – nr. 33-1994;

-Legea privind calitatea în construcții – nr.10-1995;

-Legea privind protecția mediului – nr.137-1995 republicată;

-Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82-1998;

-Legea apelor nr. 107-1996;

-Legea privind zonele protejate nr.5-2000;

-Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia -nr.213- 1998;

-Legea privind regimul concesiunii – nr. 219-1998;

-Legile privind aprobarea secțiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului Național;

-Codul Civil;

-Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;

-Regulament General de Urbanism aprobat în HG 525 - 27 iun. 1996;

-Odrin nr. 176/N/16 august 2000 – “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal” - GM – 010 – 2000;

-Ordin nr. 21/N/10.04.2000 - Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – GM - 007 – 2000;

-Legea 350-2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare.

1.3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

1.3.1. Domeniul de aplicare al prezentului R.L.U. se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren din teritoriul administrativ al municipiului Timișoara, constituită din parcela înscrisă în CF vechi nr. 2179, nr. Top. 2164/1, 2165/1, 2166/1.

Terenul reglementat prin P.U.Z., cu o suprafața de 5782 mp, este delimitat de:

- în partea de nord: strada Grigore Alexandrescu (Inel IV);

- în partea de vest: parcela cu nr. Cad. 405525, parcela cu nr. Cad. 408328, parcela cu nr. Cad. 409364;

- în partea de sud: strada Armoniei;

- în partea de sud: parcela cu nr. Cad. 405451, parcela cu nr. Cad. 405452, parcela cu nr. Cad. 405453, parcela cu nr. Cad. 405454, parcela cu nr. Cad. 405456.
- De 487 la sud.

1.3.2. Zonificarea funcțională a fost evidențiată în planșa de REGLEMENTARI a Planului Urbanistic Zonal. Zonificarea s-a stabilit în funcție de categoriile de activități ce se desfășoară pe teren și de ponderea acestora. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei parcele. După aprobare, intravilanul figurat în planșa de REGLEMENTARI a Planului Urbanistic Zonal, va fi marcat pe teren prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr.7/1996.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

2.1.1. Terenuri agricole din intravilan

În zona studiată există terenuri având categoria de folosință grădini.

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

De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. 1 se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective : valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Nu este cazul pentru terenul studiat din prezentul P.U.Z.

2.1.6. 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 plin – gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (a vegetației mature și sănătoase) și a echilibrului ecologic.

În zonă nu există elemente cu valoare peisagistică sau zone naturale protejate.

2.1.7. Zone construite protejate

În zona studiată nu există clădiri monument istoric sau cu valoare de patrimoniu.

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

2.2.1. Siguranța în construcții

Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritate, fără ca enumerarea să fie limitată :

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv

Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției

lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.

Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

2.2.2. Expunerea la riscuri naturale

Construcțiile și amenajările propuse prin prezentul proiect se pot amplasa pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale, etc.).

Nu este cazul prezentului P.U.Z.. Pe terenul studiat nu există zone expuse riscurilor naturale (alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea).

2.2.3. 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 lucrări de infrastructură este interzisă.

2.2.4. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul prezentului P.U.Z.. Pe terenul studiat nu se propun construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice.

2.2.5. Asigurarea echipării edilitare

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

2.2.6. Asigurarea compatibilității funcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

Condițiile de amplasare a construcțiilor, în funcție de destinația acestora în cadrul zonei studiate, sunt prevăzute în cap. 4 a prezentului Regulament.

2.2.7. Procentul de ocupare a terenului. Coeficientul de utilizare al terenului:

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

- Zonă locuințe individuale și funcțiuni complementare:

P.O.T. max. = 35%

C.U.T. max. = 0,7

- Zonă locuințe colective și funcțiuni complementare:

P.O.T. max = 35%

C.U.T. max. = 1,75

3. UTILIZARE FUNCTIONALA

3.1. Domeniul de aplicare

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism este situată în intravilanul Municipiului Timișoara și face parte din teritoriul administrativ al municipiului Timișoara. La nivelul studiat în suprafața de mp, s-a delimitat următoarea zonă funcțională:

- **SzLic Subzonă locuire – locuințe înșiruite, colective și funcțiuni complementare**
- **Szv – Subzonă spații verzi amenajate**
- **SzC – subzonă căi de comunicație rutieră**

S-a urmarit integrarea optima in sit a propuerilor de zonificare functionala, tinand cont de potentialul de dezvoltare economico-sociala a zonei si de necesitatea protejarii mediului.

3.2. Utilizari permise

SzLic - subzona de locuinte si functiuni complementare

Se permite amplasarea urmatoarelor functiuni pentru **SzLic Subzonă locuire – locuințe înșiruite, colective și funcțiuni complementare**:

- locuire colectivă;
- locuințe înșiruite;
- activități de mic comerț și de deservire, doar la nivelul parterului;
- spații verzi amenajate
- spații verzi de aliniament
- locuri de joacă pentru copii
- accese carosabile, pietonale - drumuri și alei, trotuare
- parcaje
- piste de bicicliști
- lucrări tehnico-edilitare
- împrejmui
- alte funcțiuni compatibile

Szv – Subzonă spații verzi amenajate

Se permite amplasarea urmatoarelor functiuni pentru **Szv – Subzonă spații verzi amenajate**:

- spații verzi amenajate;

- spații verzi de aliniament, spații verzi și plantate cu rol decorativ și de protecție;
- locuri de joacă pentru copii;
- mobilier urban specific, amenajări peisagere de orice fel; terenuri de sport și spații de joacă pentru copii;
- construcții provizorii: chioșcuri, pergole, gradene;
- construcții temporare de alimentație publică și transport;
- iluminat public
- accese carosabile, pietonale - drumuri și alei, trotuare
- parcaje
- piste de bicicliști
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau terane de mici dimensiuni cum ar fi : foraje, bazine de retenție, rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apă potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat public, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră.

SzC – subzonă căi de comunicație rutieră

Se permite amplasarea următoarelor (funcțiuni) pentru SzC – subzonă căi de comunicație rutieră :

- căi de comunicație, trotuare, alei pentru bicicliști, spații verzi de aliniament plantate, echipare edilitară, lucrări pentru protecția împotriva poluării vizuale și fonice (parapeți de protecție, plantație de protecție);
- amenajarea de locuri de parcare de-a lungul căilor de acces, cu condiția ca acestea să nu perturbe accesul la parcele sau desfășurarea traficului;

3.3. Utilizări permise cu condiții

Profil funcțional admis cu condiții pentru SzLic Subzonă locuire – locuințe înșiruite, colective și funcțiuni complementare:

- construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile de integrare în mediul înconjurător;
- **servicii cu acces public (de proximitate), cu îndeplinirea următoarelor condiții:**
 - să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
 - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp;
 - să implice maximum 5 persoane;
 - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
 - să nu producă poluarea fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
 - pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.

Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor/ clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

 - pentru activități de alimentare publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m, de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

Servicii profesionale sau manufacturiere cu îndeplinirea următoarelor condiții:

- să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
 - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp;
 - să implice maximum 5 persoane;
 - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
 - pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă;
- Este necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor/ clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai de sus menționate.

- **instituții de învățământ – creșe, grădinițe, școli publice sau private cu îndeplinirea următoarelor condiții:**
 - să se elaboreze un PUD pentru organizarea ocupării parcelei;
 - să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativele privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
 - pe parcelă să nu existe alte funcțiuni.

3.4. Interdicții temporare

Zonele afectate de rețele (electrice, gaze, telefonie, fibra optică) sunt supuse interdicției temporare de construire până la implementarea soluțiilor de deviere a acestora pe lângă caile majore de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului (daca e cazul).

Necesitatea realizării în zona a unor lucrări de utilitate publică impune ca eventualele dezmembrări și parcelări

sa nu se faca fara asigurarea conditiilor de rezervare a suprafetelor de teren necesare realizarii acceselor pietonale si carosabile.

3.5. Interdictii permanente (definitive)

Profil functional interzis de ocupare a terenului pentru SzLic Subzonă locuire – locuinte înșiruite, colective si functiuni complementare:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat
- activități industriale sau de alt tip care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros
- activități de depozitare, comerț en-gros, antreprize
- spații de întreținere auto
- ferme agro-zootehnice, abatoare
- depozite de deșeuri

Profil functional interzis de ocupare a terenului pentru SzV - subzona spatii verzi amenajate:

- sunt interzise orice tip de alte constructii decat cele enumerate la functiunile permise;
- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri;

Profil functional interzis de ocupare a terenului pentru SzC – subzonă căi de comunicație rutieră :

- sunt interzise construcțiile care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului de pe drumuri și prezintă riscuri de accidentare.

3.6. Lucrari de utilitate publica

Autorizarea executarii lucrarilor si echipamentelor de utilitate publica se poate face pe zonele rezervate spatiilor verzi, cu conditia sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor sau zonei inconjuratoare.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiilor de urbanism aprobate conform legii.

Lucrarile de utilitate publica se executa pe terenuri aflate in proprietatea persoanelor fizice si juridice, cu schimbarea functiunii si afectarea valorii terenurilor, necesitand instituirea unor servituti de utilitate publica.

Delimitarea terenurilor necesare se stabileste prin documentatiile tehnice si studiile de fezabilitate, iar autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație și rețelelor tehnico-edilitare, se realizează în condițiile respectării prevederilor art.11 din R.G.U.

Autorizarea lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instalat servitute de utilitate publică se face în condițiile art. 16 din RGU (dezvoltarea și extinderea rețelei stradale, extinderii rețelei cu apă și canalizare, a zonei de protecție sanitară).

4. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

4.1. Reguli de amplasare si retragere minime obligatorii

Construcțiile se vor amplasa astfel încât să respecte normele de înșorire și iluminat natural și să evite amplasarea la distanțe necorespunzătoare unele față de altele.

Amplasarea construcțiilor în raport cu limitele dintre parcele se va face cu respectarea Codului civil pentru cladiri cu regim de inaltime P+1E, P+2E, iar pentru cladiri ce depasesc acest regim, retragerea va fi de 1/2 din H cornisa.

Se vor respecta retragerile impuse prin planșa de reglementări a prezentului P.U.Z..

4.1.1. Orientarea fata de punctele cardinale

Amplasarea cladirilor se va face cu respectarea reglementarilor in ceea ce priveste inșorirea conform normelor si recomandarilor cuprinse in Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996, anexa 3 si Ordinului Ministrului Sanatatii privind normele de igiena nr. 119/2014.

Se recomanda ca toate cladirile in care se desfasoara o activitate zilnica sa aiba asigurata iluminarea naturala a spatiilor.

Amplasarea constructiilor se va face cu asigurarea conditiilor de respectare a duratei minime zilnice de inșorire de 1 ora si 1 ora si 1/2 potrivit Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si recomadarilor privind modul de viata al populatiei.

Construcții de locuinte

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Construcții comerciale

Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Se recomandă orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

Construcții de sănătate

Spațiile destinate cabinetelor medicale se vor orienta spre sud sau sud-est.

4.1.2. Amplasarea față de drumuri publice

Construcțiile se vor amplasa cu o retragere de min. 3,00 m față de aliniamentul noii străzi propuse.

Construcțiile pot fi autorizate în zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal doar dacă au asigurat accesul la drumurile publice.

4.1.3. Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul.

4.1.4. Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A.

Nu este cazul.

4.1.5. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

4.1.6. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

4.1.7. Amplasarea față de aliniament

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. Construcțiile se vor amplasa retrase față de aliniament conform planșei de Reglementări urbanistice aferentă P.U.Z și conform reglementărilor aferente fiecărei unități de vecinătate, la cap. V, punctul 3, art. 14 al R.L.U..

Spațiul de retragere va putea fi folosit pentru parcaje, circulații carosabile și pietonale, carport-uri, împrejuriri, aparate de intrare, rampe de acces, amenajări exterioare, spații verzi, lucrări edilitare.

4.1.8. Amplasarea în interiorul parcelei -amplasarea față de limitele laterale ale parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- în cazul construirii pe limita/ limitele laterale – se recomandă construirea de ziduri comune pe limita de proprietate;
- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- c) distanțele minime între construcțiile de pe aceeași parcelă să fie egală cu jumătatea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3.00m;
- d) accesul ușor al mijloacelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto). În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua față nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție) prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1.50m și înălțime de 1,90m.

4.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

4.2.1. Accese carosabile

- se vor respecta prevederile Anexei 4 la R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

- se va asigura accesul carosabil direct între parcelă și drumul public;

- se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Zonificarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.

La drumurile care se termină în fundătură este necesară amenajarea acestora astfel încât să permită întoarcerea vehiculelor ce deserveșc zona, inclusiv a autospecialelor pentru stingerea incendiilor.

Nu este obligatorie asigurarea acceselor carosabile la anexele gospodărești, precum și la construcțiile încadrate în categoria de importanță D.

Pentru realizarea acceselor carosabile este necesară obținerea autorizației speciale (de racordare) emisă de administratorul drumului public. Documentația se prezintă pentru avizare tuturor factorilor (apă- canal, telefonie, electrice, gaz etc.) stabiliți prin lege.

Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

De regulă, lucrările rutiere vor fi însoțite și de lucrări de plantare. Plantațiile de aliniament de-a lungul acceselor rutiere fac parte integrantă din ansamblul lucrărilor de drumuri, permițând integrarea drumului în peisajul pe care îl străbate și punerea în evidență a unor obiective deosebite, asigurând reducerea poluării sonore și de noxe.

Se prevăd rampe pentru handicapați la trotuare și spații publice. În funcție de specificul activității desfășurate se vor asigura razele minime de girație ale autovehiculelor folosite.

Se vor asigura:

- accese carosabile pentru utilizatori (localnici, personal, turiști);
- accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor acolo unde este cazul.

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

Drumurile propus prin prezentul P.U.Z. va fi larg – 7m parte carosabilă, cu spații verzi de aliniament, șanțuri de scurgere ape pluviale, alei pietonale, de o parte și de alta, iar cvartalele definite de acestea vor avea lățimi care să permită o parcelare eficientă și în acord cu specificul local. Fecare parcelă va avea acces separat dintr-un drum propus.

4.2.2. Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Prin accese pietonale se înțelege căi de acces pentru pietoni dintr-un drum public.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Profilul străzilor trebuie să prevadă realizarea de trotuare de o parte și de alta a părții carosabile.

Accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistemul prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinii siguranțe a deplasării, îndeosebi în relația cu circulația vehiculelor de orice categorie.

Utilizări permise

Construcții și amenajări la care se asigură accese pietonale, precum și construcții de accese și căi pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță. Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

Utilizări admise cu condiții

Tipuri de accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servituți de utilitate publică:

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere);
- accese pietonale admise prin reglementări orare, de flux, sau în funcție de alte condiții.

Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesese pietonale.

Zonificarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiunilor și caracterului urbanistic al zonei. Circulația pietonală se va rezolva prin amenajarea de trotuare de-a lungul drumurilor. Latimea trotuarelor se afla între 1,50 m - 2,00 m, permițând astfel și circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare. De asemenea, este asigurat accesul la fiecare parcelă propusă prin racordul trotuarului cu limita de proprietate. Aceste accese sunt figurate în Planșa Mobilare urbanistica propusă.

4.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

4.3.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente

(1) *Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.*

(2) *De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:*

a) *realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;*

b) *beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.*

(3) *Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor*

administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

4) Prevederile alin. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

4.3.2. Realizarea de rețele edilitare

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

Lucrările de echipare a clădirilor (apă, canal, termoficare, gaz, cablu TV, alimentare cu energie electrică etc.) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind de regulă îngropate.

Se admite în cazuri foarte bine justificate, în mod excepțional și numai pe baza unui studiu de impact pentru zonă, pozarea supraterană a rețelelor de echipare a clădirilor.

Firidele de bransament vor fi înzidite, fiind evitată amplasarea lor pe fațadele principale ale clădirilor.

Branșarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate, în zonele în care aceasta există este obligatorie.

Orice amenajare realizată pe un teren trebuie rezolvată în așa fel încât să nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la canalul existent.

Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se vor realiza subteran.

Alimentarea cu energie electrică

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

Ansamblul de lucrări ingineresti care asigură aprovizionarea zonei cu energie electrică din sistemul național, aparținând domeniului public și exploatată de instituția publică specializată va cuprinde: posturi de transformare și rețea de distribuție a energiei electrice.

Telecomunicații

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

Alimentare cu energie termică/ cu gaze:

Centrale și punctele termice vor fi înglobate în construcție, fiind concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se va realiza subteran.

Firidele de bransare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejurimilor.

Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor în vigoare la data realizării lor, referitoare la distanțele impuse de funcțiunile e care le adăpostesc.

4.3.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

(1) 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.

(2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

(3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Fac excepție de la prevederile alin. 1) al prezentului articol rețelele edilitare și drumurile situate pe parcele proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora, asigurând legătura de la punctul de racordare cu rețele și drumurile publice și până la bransamentele și racordurile la clădirile situate pe parcelele respective. Ele pot constitui proprietate privată dacă sunt finanțate în totalitate de investitori privați interesați, iar autoritatea administrației publice locale stabilește că nu se justifică utilizarea publică menționată.

4.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

Terenul studiat are formă aproximativ dreptunghiulară cu o latură scurtă teșită. Acesta are o suprafață de 5782,00mp.

Dimensiunile parcelelor destinate locuirii variază conform planșei de Reglementări aferentă P.U.Z., între 165,907 mp și 643,66 mp.

4.4.1. Parcelarea

Pentru a fi construibile, terenurile parcelate trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echipării tehnico - edilitare necesare;
- forme și dimensiuni adecvate

Suprafețele necesare pentru deschideri de străzi, alei se vor trece în domeniul public sau se vor acorda servituți de trecere.

4.4.2. Înălțimea construcțiilor

Construcțiile vor respecta regimul maxim de înălțime impus conform planșei de Reglementări urbanistice din prezentul P.U.Z., acesta fiind de S+P+3E sau max 12,00 m, și în cazul clădirilor de locuințe colective, iar în cazul locuințelor înșiruite cu funcțiuni complementare P+1E sau max. 6,00 m.

4.4.3. Aspectul exterior al construcțiilor

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 (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului – locuire. Se interzice realizarea de paștite arhitecturale sau imitarea straturilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60 de grade, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei: țiglă ceramică sau tablă fâltuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale.

Raportul plin – gol va fi cel specific programului.

Culorile vor fi pastelate, deschise apropiate de culorile naturale: ocră, alb-gri, culori armonizate.

Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Poziția și dimensiunile lor nu vor stanjeni traficul auto și auto.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor amplasate la limită sau în afara domeniului publică.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament etc.) se vor integra în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică, cablu de date etc. Vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare – în ceea ce privește peisajul, bunurile private sau publice, integritatea și utilizarea spațiului public.

4.4.4. Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului

Procentul de ocupare a terenului (POT) este raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața terenului x 100, iar coeficientul de utilizare a terenului (CUT) este raportul dintre suprafața construită desfasurată și suprafața terenului.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform anexei 2 din RGU.

POT-ul se completează cu CUT-ul, cu regimul de aliniere și înălțime și formează un ansamblu de valori obligatorii în autorizarea executării construcțiilor.

Procentul de ocupare a terenului

SzL - subzona de locuințe și funcțiuni complementare

- construcțiile vor avea **P.O.T max. 35%**.

SzV - subzona spații verzi amenajate

- construcțiile se vor amplasa **cu respectarea unui P.O.T max. de 10%**.

Coeficientul de utilizare a terenului

SzL - subzona de locuințe și funcțiuni complementare

- locuințele individuale vor avea **C.U.T max. 0.7**

- **locuințele colective vor avea un C.U.T. max. 1.75.**

SzV - subzona spații verzi amenajate

- construcțiile vor avea **C.U.T max. 0.1.**

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

4.5.1. Parcaje

- conform Anexei 5 la R.G.U.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, în funcție de categoria

localității în care sunt amplasate construcțiile.

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

Pentru un amplasament dat, capacitatea unei construcții noi se va stabili ținând seama și de obligativitatea asigurării spațiilor minime pentru parcajele sau garajele aferente construcției în cauză, amplasate în interiorul parcelei pe care se realizează construcția.

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 implice modificări la nivelul trotuarului sau al pieței publice, creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.

Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primării.

La toate tipurile de construcții se vor realiza suprafețe necesare parcării și garării, caracteristice fiecărei funcțiuni.

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.

4.5.2. Spații verzi și plantate

- conform Anexei nr.6 la R.G.U.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Realizarea plantărilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția sub aspectul stabilității.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste nivelul minim necesar pentru accese.

Prin procentul de ocupare a terenului și coeficientului de utilizare impuse prin P.U.Z., construcțiile vor ocupa suprafețe limitate, lăsând loc spațiilor verzi amenajate.

Se vor realiza spații verzi de aliniament de-a lungul străzilor propuse.

În cazul prezentului P.U.Z., prin plansa de Reglementari urbanistice, se va aloca spațiilor verzi amenajate o suprafață de 721,99 mp, reprezentând 12,49% din suprafața totală a terenului.

SzV – subzona spații verzi amenajate

– se va respecta un procent de spațiu verde de minim 85% din întreaga suprafață a zonei verzi. Construcțiile și amenajările vor fi de tip popas, umbrar, locuri de stat, terase, foișoare. Pentru construcții și amenajări temporare, se va obține aprobarea autorităților competente. Construcțiile și amenajările temporare se vor realiza din structuri demontabile și materiale ușoare, și care nu vor avea efecte negative asupra mediului natural.

4.5.3. Împrejmuiri

Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă și o parte similară realizată dintr-un grilaj metalic/lemn, pentru a permite vizibilitatea în ambele direcții.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de maxim 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 împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Întocmit,
arh. Roxana CĂPRARU

Sef de proiect,
arh. Ionașiu Adrian- Florin