

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereent proiectului

„Dezvoltare zona locuinte colective si locuinte individuale in intravilan Timisoara”
C.F. 433520, Top. 433520

I. Baza legala

Regulamentul local de urbanism s-a elaborat concomitent cu P.U.Z. pentru zona studiata.

Regulamentul local de urbanism explica si detaliaza continutul P.U.Z., sub forma de prescriptii si recomandari, in vederea urmaririi si aplicarii lor.

La baza elaborării Regulamentului afereent planului urbanistic zonal stau:

H.G.R. nr. 525/1996 și ghidul de aplicare R.G.U. aprobat prin ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanism (republicata);

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor repbl

Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicata);

Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru utilitate publica;

Legea nr. 107/1996 legea apelor (republicata);

Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului;

Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor;

Hotararea C.J. Timis nr. 115/2008 privind aprobarea reglementarilor si indicilor urbanistici din Judetul Timis; precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

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

1. Regulamentul local de urbanism afereent PLAN URBANISTIC ZONAL cuprinde prescriptii si reglementari ce se refera la activitatea de construire si amenajare a terenului cuprins in perimetrul intravilan propus al PUZ.

2. Activitatea de construire in cadrul PUZ propus se va desfasura:

- pe terenuri libere neconstruite.

3. Autorizarea constructiilor se va face de catre Primaria Municipiului Timisoara, conform legii 50/1991, Ordinului MLPAT nr 91/1991 si a legii 453/2001.

4. Autorizarea constructiilor pe terenuri ce necesita intocmirea de documentatii P.U.Z. nu se va efectua decat in urma intocmirii si aprobarii acestor documentatii si a realizarii prealabile a retelelor tehnico-edilitare

5. In cazul in care Planul Urbanistic General si Regulamentul Local de Urbanism afereent nu contin elemente suficiente care sa permita realizarea obiectivului solicitat, certificatul de urbanism si autorizatia de construire se pot elibera pe baza prevederilor P.U.Z.

6. La eliberarea certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de construire se va tine seama de urmatoarele recomandari de ordin general:

- Incadrarea profilului functional al constructiei supuse autorizarii in cadrul functiunii prevazute pentru zona respectiva;
- verificarea dreptului de utilizare asupra terenului (proprietate, concesiune, etc.);
- protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de utilitate publica;
- incadrarea constructiei supuse autorizarii in zona ce permite construirea;
- asigurarea conditiilor de echipare tehnico-edilitara, a acceselor carosabile, etc.

7. Autorizarea realizarii constructiilor se va face cu respectarea destinatiei zonelor cuprinse in limitele intravilanului propus prin P.U.Z., in urmatoarele conditii:

- constructiile si amenajarile cu alte destinatii, complementare sau diferite de functiunea dominanta a zonei respective, nu trebuie sa creeze incomodari sau disfunctionalitati, asigurandu-se masurile de protectie si integrarea lor in structura urbana stabilita prin P.U.Z.;
- se va interzice realizarea constructiilor sau amenajarilor avand functiuni incompatibile cu zonificarea propusa prin P.U.Z..

8. Amplasarea constructiilor fata de arterele de circulatie se va face conform profilelor transversale stabilite prin P.U.Z.

9. Amenajarea si intretinerea spatiului public si a mobilierului urban (banci, corpuri de iluminat stradal, imprejmuiiri, reclame, etc.) se va realiza numai pe baza de documentatii de specialitate.

II Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

1. Reguli de utilizare a terenurilor

1.1. Modul de utilizare a terenurilor

Zona studiata in cadrul PUZ se incadreaza ca zona functionala in categoria terenurilor pentru constructii si amenajari.

1.2. Functiunea dominanta

Functiunea dominanta propusa pentru zona este cea rezidentiala — locuinte si functiuni complementare (dotari si servicii publice). Locuintele vor fi de tip individual – cu maxim 2 apartamente si locuinte colective – cu maxim 9 apartamente.

1.3. Functiuni complementare admise in afara functiunii de locuire, zona va putea avea si functiuni complementare:

- dotari prestari servicii
- dotari de comerț alimentar si nealimentar.

1.4. Utilizare functionala

• Utilizarile permise:

- construirea de locuinte individuale si colective cu garaje aferente;

• Utilizari permise cu conditii:

- realizarea de ateliere sau unitati de prestari de servicii mici, cu maximum zece angajati in zona de locuire.

• Interdictii temporare:

Necesitatea realizarii in zona a unor lucrari de utilitate publica, impune ca parcelarile sa nu se faca fara rezervarea suprafetelor de teren necesare.

• Utilizari interzise

Este interzisa amplasarea unitatilor industriale.

Construirea de abatoare, ferme zootehnice, depozite de deseuri.

2. Reguli de amplasare si conformare a constructiilor

2.1. Orientarea fata de punctele cardinale

Se va asigura pentru fiecare parcela posibilitatea dublei orientari pentru spatiile interioare, evitand orientarea exclusiv nord.

Amplasarea constructiilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minim 1 ½ ore zilnic, la solstitiul de iarna, a tuturor incaperilor de locuit.

2.2. Amplasarea fata de drumurile publice

Pentru zona studiata, este permisa autorizarea executarii constructiilor cu destinatia stabilita, cu conditia respectarii retragerii fata de aliniamentulul stradal impus prin PUZ.

2.3. Amplasarea fata de aliniament

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si cel privat.

Constructiile trebuie sa fie amplasate:

- cu o retragere de 5,00 m fata de limita de proprietate de la strada pentru zona de locuinte inviduale, zona de locuinte colective si pentru zona de dotari, insitututii publice si servicii;
- cu o retragere de 10,00 m fata de limita de proprietate posterioara pe parcelele cu adancime mai mare de 25 m, pentru parcelele de locuinte inviduale, zona de locuinte colective si pentru zona de dotari, insitututii publice si servicii;
- cu o retragere de 6,00 m fata de limita de proprietate posterioara pe parcelele cu adancime mai mica sau egala de 25 m in conditii bine justificate, cu conditia sa nu stanjeneasca insorirea pe parcela vecina; de locuinte inviduale;
- In situatia comasarii a doua sau mai multe parcele, sau a divizarii unei parcele, aliniamentul prevazut in plansa se va mentine, precum si tipologia de locuire.

Exceptiile de la regulile mai sus mentionate se aplica in situatia cabinelor de poarta, a posturilor de transformare si a S.R.M.S., care pot fi amplasate pe limita de proprietate dinspre strada.

2.4. Amplasarea in interiorul parcelei si in raport cu limitele dintre parcele

- Modul de amplasare in raport cu limitele dintre parcele poate fi cuplat si izolat;
- In cazul in care cladirile de locuit sunt cuplate sau izolate, distanta acestora fata de limitele dintre parcele, va fi de minimum 2.00 m pentru cladirile P+1E si vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la vecinatati si in situatia in care depasesc doua niveluri se va respecta distanta minima de ½ din H cornisa fata de mezuinile laterale, cu exceptia cladirilor cuplate;
- In ambele situatii se vor deschide goluri inspre limitele laterale si spre limita de fund a vecinatatii respectand prevederile codului civil;
- La amplasarea constructiilor pe limita de proprietate se va solicita acordul notarial al proprietarului parcelei fata de care se amplaseaza constructia propusa;

- Constructiile nou propuse pot fi astfel amplasate cuplat (cu acord notarial al vecinilor) sau izolat;
- Anexele gospodaresti se vor amplasa la cel putin 4,00 m de limita posterioara sau pe limita cu conditia sa nu depaseasca inaltimea de 3,00 m.

3.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

3.1. Accese carosabile

Executia strazilor si a lucrarilor de sistematizare se va face dupa caz in etape de investitie, pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii respectandu-se prevederile tehnice de executie din normative si standarde.

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

Accesul la parcelele din zona studiata se va face din strada Jules Verne, Jokai More si General Magheru.

Pe directia nord-sud se propun 3 strazi care sa deserveasca viitorul cvartal de locuinte dupa cum urmeaza: doua strazi ce vin in continuarea strazii Jules Verne si a strazii Jokai Mor cu profil de 16.00 m care vor asigura continuitatea si peste canalul situat la N iar strada ce vine in continuarea strazii General Magheru, va continua profilul stradal al acestei stazi cu dimensiunea de 14,00 m.

Se va crea o strada la limita cu canalul HPR 1674, in partea de N a zonei studiate, ce va avea profil de 16 m.

Se va mari profilul stradal al drumului de exploatare aflat in partea de S a parcelei de la 4 m la 16 m.

Rampele de acces auto nu trebuie sa aduca modificari la nivelul trotuarelor stradale.

3.2. Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul asigurarii acceselor pietonale potrivit destinatiei si importantei constructiei.

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

4.Reguli cu privire la echiparea edilitara

4.1. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul existentei posibilitatilor de racord la retelele existente de apa potabila, canalizare si energie electrica sau in cazul:

- realizarii de solutii de echipare in sistem individual;
- după realizarea rețelelor centralizate de utilități publice, beneficiarul se obligă să racordeze imobilele la rețelele centralizate publice.

4.2. Realizarea de retele tehnico-edilitare

Extinderile de retele publice sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre regiile publice abilitate sau primarie.

Lucrarile de racordare si de bransare la retelele edilitare publice se suporta in intregime de beneficiar sau investitor. Retelele stradale de alimentare cu apa, gaze, energie electrica si telecomunicatii se vor executa subteran.

4.3. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

Retelele de apa, canalizare, gaze, energie electrica, telecomunicatii, drumuri publice sunt proprietatea publica a municipiului Timisoara.

Firidele de bransare vor fi amplasate in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor si imprejmuirilor.

5. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

5.1. Parcelarea

- Se vor asigura prin parcelare conditii necesare pentru obtinerea unor loturi construibile, aceasta parcelare fiind detaliata in plansa de reglementari existenta in PUZ
- Frontul stradal este mai mic decat adancimea parcelei;
- Limitele laterale sunt perpendiculare pe limta principala;

Alinierea constructiilor propuse va fi de:

- Retragerea obligatorie de 5,00 m de la limita proprietatii strazilor nou proiectate si 10,00 m de la limita posterioara a proprietatii (pentru parcelele cu adancime mai mare de 25.00 m), respectiv 6.00 m retragere de la limita posterioara pentru parcelele cu adancimea mai mica sau egala cu 25.00 m pentru zona de locuinte individuale.
- Retragerea obligatorie de 5,00 m de la limita proprietatii strazilor nou proiectate si 10,00 m de la limita posterioara a pentru zona de locuinte colective cu maxim 9 apartamente;
- Retragere de minim 2 m fata de limitele laterale de proprietate in cazul cladirilor P-P+1;

La amplasarea constructiilor se vor respecta:

- normele de insorire si iluminat natural;

- distantele minime de siguranta la foc intre constructii si dotarile edilitare respectiv intre dotarile edilitare si limita de proprietate precum si accesele in constructie pentru asigurarea cerintelor de siguranta la foc;
- Constructiile nou propuse atat pentru constructiile de locuit cat si pentru alte functiuni de servicii si institutii publice, servicii si depozitare, in regim P si P+1E vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la vecinatati si in situatia in care depasesc doua niveluri se va respecta distanta minima de $\frac{1}{2}$ din H cornisa fata de mezuinile laterale, cu exceptia cladirilor cuplate.
- La amplasarea constructiilor pe limita de proprietate se va solicita acordul notarial al proprietarului parcelei fata de care se amplaseaza constructia propusa;
- Constructiile nou propuse pot fi astfel amplasate cuplat (cu acord notarial al vecinilor) sau izolat.

5.2. Inaltimea constructiilor

Regimul de Inaltime general impus constructiilor este de:

- maxim P+1E+M/Er cu 8.00 de la nivelul trotuarului pana la cornisa(streasina) pentru zona de locuinte individuale cu maxim 2 apartamente;
- maxim P + 2E+M/Er cu 10.00 de la nivelul trotuarului pana la cornisa(streasina) pentru zona de locuinte colective;
- maxim P+1E cu 9.00 de la nivelul trotuarului pana la cornisa(streasina) pentru zona de servicii;

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

5.3. Aspectul exterior al cladirilor

Autorizatia de construire poate fi refuzată daca o constructie prin situare, arhitectura, dimensiuni si aspect exterior este in masura sa aduca prejudicii caracterului si intereselor vecinatatilor, peisajelor urbane. Sunt interzise imitatiile stilistice.

Materialele pentru finisaj exterior vor fi de buna calitate, cu rezistenta mare in timp si specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este interzisa utilizarea lor impropie.

Materialele de constructie destinate a fi acoperite nu pot fi lasate aparente in exteriorul cladirii sau pe imprejurimi.

Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosintei propuse si in concordanta stilistica cu caracterul arhitectural al zonei in care se amplasează. Volumul si pozitia acestora nu va stanjeni traficul auto sau pietonal.

Culorile dominante pentru fatadele constructiilor vor fi deschise, pastel, armonizate

Se recomanda realizarea de constructii cu acoperisuri tip sarpanta si invelitori din materiale ceramice sau tabla imitatie tigla – in culori imitind culoarea ceramicii naturale.

Iluminarea spatiilor din mansarde se va face prin lucarne sau ferestre amplasate in planul acoperisului.

5.4. Procentul de ocupare si coeficientul de utilizare al terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului si coeficientul de utilizare a terenului se stabilesc in functie de destinatia constructiei care urmeaza sa fie amplasata si de conditiile de amplasare pe teren.

- o **POT** - maxim 35% pentru locuinte individuale cu maxim 2 apartamente;
- maxim 35% pentru locuinte colective cu maxim 9 apartamente;
- maxim 40% pentru servicii si institutii publice;
- o **CUT** - maxim 1,05 pentru locuinte individuale cu maxim 2 apartamente;
- maxim 1,05 pentru locuinte colective cu maxim 9 apartamente;
- maxim 1,20 pentru servicii.

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

6.1.Parcaje garaje, anexe

Fiecare parcela va contine obligatoriu un garaj sau loc de parcare.

In cazul garajelor subterane, panta de acces va incepe dupa limita proprietatii,

Se interzice executarea pe loturile destinate extinderii de locuinte a oricarui alt tip de constructii de orice natura cu exceptia dotarilor: piscina, chioscuri, pergole, umbre

Constructiile de garaje vor fi realizate din aceleasi materiale si in acelasi spirit ca si cladirile de locuit.

Stationarea vehiculelor corespunzatoare utilizarii constructiilor trebuie sa fie asigurata in interiorul fiecărei parcele.

Autorizatia de construire poate fi refuzata in situatia imposibilitatii rezolvării stationării autovehiculelor necesare pentru functiunea respectiva.

Suprafetele de stationare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/ 1996 republicata si a normativelor in vigoare.

Este interzisa transformarea spatiilor verzi de aliniament in spatii pentru garaje sau parcaje.

6.2. Spatii verzi

Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 150 mp de lot.

Este obligatorie amenajarea și plantarea cu arbori a spațiului verde aferent circulațiilor carosabile.

Amenajarea spațiilor publice, construcțiilor și a mobilierului urban se va realiza numai pe baza de documentații de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire, eliberate conform legii nr. 50/1991 republicată.

Arborii existenți vor fi păstrați pe cât posibil. Construcțiile trebuie să fie amplasate în așa fel încât să respecte plantațiile existente.

Se vor amenaja plantații de protecție, în special de-a lungul cailor publice, acestea fiind dimensionate în funcție de vântul dominant, de vecinătăți și de caracterul zonei inconjurătoare, sau la schimbarea de funcțiune între parcele.

6.3. Imprejmuiri

Spre frontul strazilor și la limitele de vecinătate până la frontul casei în interior se vor realiza imprejmuiri transparente din grilaje metalice cu stalpi metalici sau plase din sarma. Înălțimea acestor imprejmuiri va fi de maximum 1,80 m cu soclu plin cu înălțimea cuprinsă între 0,45 - 0,60 m și vor putea fi dublate de gard viu.

Pentru delimitarea parcelelor aferente clădirilor față de limita de proprietate aferente altor clădiri se pot realiza imprejmuiri opace, din zidărie sau lemn cu înălțime de maxim 2,00 m.

Imprejmuirile vor trebui să participe la ameliorarea aspectului exterior atât prin alegerea materialelor de construcție și esențelor vegetale, cât și prin calitatea execuției.

Pentru clădirile aferente zonei de locuințe colective nu este obligatorie imprejmuirea față de limita de proprietate de la strada.

IV. Zonificarea funcțională

Zona de locuit

Zona de servicii și instituții publice

Zona agrement

Zona spații verzi

CARACTERISTICI

Zona de locuit și funcțiuni complementare studiată în prezentul P.U.Z. va cuprinde:

construcții cu regim de înălțime preponderent P ÷ P+1E ÷ P+1E+M/Er și P+2E.

Trama strădală are prospecte strădale de minim 14.00m.

Teritoriul studiat în prezentul PUZ cuprinde foste terenuri agricole ce își schimbă destinația în locuire, spații verzi, drumuri și spații de utilități publice.

REGLEMENTARI

Pentru teritoriul P.U.Z. analizat - terenurile sunt supuse unui regim de interdicție temporară de construire până la elaborarea documentației P.U.Z.

CertIFICATELE DE Urbanism și Autorizațiile de Construire pentru obiectivele propuse pe aceste terenuri nu se vor elibera decât după avizarea și aprobarea documentației P.U.Z. și realizarea cailor de comunicații.

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

Funcțiunea dominantă

Funcțiunea dominantă propusă pentru zona este cea rezidențială.

Funcțiuni complementare admise

În afara funcțiunii de locuire, zona va putea avea și funcțiuni complementare:

- dotări prestări servicii și depozitare;
- dotări de comerț alimentar și nealimentar.

V. Prevederi la nivelul unităților teritoriale de referință

Unitățile teritoriale de referință – U.T.R. sunt delimitate de limite fizice existente: axul strazilor, limitele parcelelor. P.U.Z.-ul are două U.T.R.: una care cuprinde zona de locuințe și a doua cuprinde zona de funcțiuni complementare.

Unităților teritoriale de referință li se aplică atât prescripțiile prevăzute la cap. 1 „Dispoziții generale”, cât și prescripțiile prevăzute în „Regulamentul de urbanism la nivelul unităților teritoriale de referință”.

P.O.T. (procentul de ocupare a terenului) reprezintă raportul procentual dintre suprafața construită (S_c) și suprafața terenului (S_t) pe care se amplasează construcția supusă autorizării

$$POT = S_c \text{ (mp)} / S_t \text{ (mp)} \times 100$$

C.U.T. (coeficientul de utilizare a terenului) reprezintă raportul dintre suprafața desfășurată a tuturor clădirilor existente și propuse pe un teren și suprafața acestui teren

$CUT = S_d (mp) / S_t (mp)$.

Regulament de urbanism la nivelul unitatilor teritoriale de referinta

ZONA DE LOCUIT

1. SUBZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE

DELIMITARI SI CARACTERISTICI

Delimitari:

Se invecineaza:

- la nord cu drumul prevazut prin prezentul P.U.Z. , cu drumul de 16.00 m prevazut prin prezentul PUZ si cu canalul ANIF HPR 1674;
- la vest cu drumul de 14.00 m prevazut prin prezentul P.U.Z si cu spatiul verde afferent si cu zona de locuine colective;
- la est cu drumul de 16.00 m median prevazut prin prezentul P.U.Z.
- la sud cu zona servicii.

Caracteristici:

Zona destinata locuirii.

REGLEMENTARI

a.Functiuni permise:

- locuinte individuale cu unul sau maxim 2 apartamente;

b. Dotari complementare:

- garaje si parcaje,
- anexe si instalatii edilitare;

c.Functiuni interzise:

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

CARACTERISTICI ALE TERENURILOR

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

- frontul stradal este mai mic decat adancimea parcelei;
- limitele laterale sunt perpendiculare pe limta principala;
- sa aiba asigurat un acces auto dintr-un drum public

REGIMUL DE INALTIME

Regimul de Inaltime general impus constructiilor este de:

- $P \div P+1E \div P+1E+M/Er$ cu 8.00 m de la nivelul trotuarului pana la cornisa(streasina) respectiv 11.00 m la coama pentru zona de locuinte.

REGIM DE ALINIERE

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

TIPOLOGIA DE LOCUIRE

Tipologia acceptata de locuire pentru locuintele individuale este de tip locuinte izolate sau locuinte cuplate.

AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

In cazul in care cladirile de locuit sunt izolate, distanta acestora fata de proprietatile invecinate, va fi de minimum 2.00 m pentru cladirile P si P+1E si $1/2H$ pentru cele $P+1E+M/Er$.

Cladirile se vor amplasa cu retragere de 5.00 m fata de limita de proprietate de la strada si min. 10.00 m fata de limita posterioara a lotului, sau 6.00 m daca adancimea parcelei este mai mica sau egala cu 25.00 m.

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

Nu se admit calcane spre vecini decat pentru garaje sau cladiri cuplate, proiectarea trebuind sa fie corelata.

PARCARE AUTOVEHICOLE

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

PLANTATII

- plantatii de aliniament spre strada din tei;
- plantatii de protectie salcam, conifere, forsitia.

INDICATORI DE UTILIZARE A TERENULUI

- constructii locuinte:
- POTmax. = 35%;
- CUTmax.= 1,05

2. SUBZONA DE LOCUINTE COLECTIVE

DELIMITARI SI CARACTERISTICI

Delimitari:

Se invecineaza:

- la nord cu drumul prevazut prin prezentul P.U.Z., cu drumul de 16.00 m prevazut prin prezentul PUZ si cu canalul ANIF HPR 1674;
- la vest cu drumul de 16.00 m prevazut prin prezentul P.U.Z.;
- la est cu drumul de 14.00 m median prevazut prin prezentul P.U.Z si cu locuinte individuale;
- la sud cu zona verde prevazuta prin prezentul P.U.Z..

Caracteristici:

Zona destinata locuirii colective cu maxim 9 unitati locative.

REGLEMENTARI

a.Functiuni permise:

- locuinte colective- maxim 9 apartamente;

b. Dotari complementare:

- garaje si parcaje,
- anexe si instalatii edilitare;

c.Functiuni interzise:

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

CARACTERISTICI ALE TERENURILOR

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

- frontul stradal este mai mic decat adancimea parcelei;
- sa aiba asigurat un acces auto dintr-un drum public

REGIMUL DE INALTIME

Regimul de inaltime general impus constructiilor este de:

- maxim P+2E cu 10.00 m de la nivelul trotuarului pana la cornisa(streasina) respectiv 13.00 m la coama pentru zona de locuinte colective.

REGIM DE ALINIERE

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

TIPOLOGIA DE LOCUIRE

Tipologia acceptata de locuire este de locuinte colective.

AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

In cazul in care cladirile de locuit sunt izolate, distanta acestora fata de proprietatile invecinate, va fi de minimum 2.00 m pentru cladirile P si P+1E si 1/2H pentru cele peste P+1E .

Cladirile se vor amplasa la la 5.00 m fata de limita proprietatii de la strada si min. 10.00 m fata de limita posterioara a lotului.

Construcțiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele acestora, în condițiile respectării codului civil.

Nu se admit calcane spre vecini decât pentru garaje sau cladiri cuplate, proiectarea trebuind să fie corelată.

PARCARE AUTOVEHICOLE

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare necesare în interiorul parcelei.

Se va asigura minim un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă și un spor de 15% din numărul total al unităților locative.

PLANTATII

- plantatii de aliniament spre strada din tei;
- plantatii de protecție salcam, conifere, forștia.

INDICATORI DE UTILIZARE A TERENULUI

- Construcții de locuințe colective:

POT_{max.} = 35%;

CUT_{max.} = 1,05

ZONA DE DOTARI, INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII

DELIMITARI SI CARACTERISTICI

Delimitari:

Se învecinează:

- la nord zona de locuințe individuale;
- la est, vest și sud cu drumurile propuse prin prezentul P.U.Z.;

Caracteristici:

Zona destinată dotărilor social culturale, instituțiilor și funcțiilor complementare.

REGLEMENTARI

a. Funcțiuni permise:

- funcțiune dominantă : construcții de spații comerciale, unități de învățământ - grădinițe, școli, licee;
- dotări de comerț, servicii, alimentație publică (pentru maxim 20 de persoane și cu acordul vecinilor implicați), birouri, spații de cazare (cu circuit închis și cu acordul vecinilor implicați) dotări sociale și culturale.

b. Dotări complementare:

- garaje, parcaje și spalatorii auto proprii,
- anexe și instalații edilitare;

c. Funcțiuni interzise:

- construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, care prin activitățile lor stânjesc prin poluare olfactivă, zgomot, substanțe toxice, etc.
- parcare autovehiculelor pe trotuare, spații verzi;
- depozite de deseuri;
- orice alte utilizări decât cele menționate.

CARACTERISTICI ALE TERENURILOR

Pentru a fi construibil orice teren din U.T.R. trebuie să îndeplinească următoarele caracteristici:

- frontul stradal este mai mic decât adâncimea parcelei;
- limitele laterale sunt perpendiculare pe linia principală;
- să aibă asigurat cel puțin un acces auto dintr-un drum public

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

Regimul de înălțime general impus construcțiilor este de:

- maxim P+2E cu 9.00 m de la nivelul trotuarului până la cornișă (streșină) respectiv 12.00 m la coama.

REGIM DE ALINIERE

Construcțiile de locuit vor fi retrase de la aliniamentul străzii cu 5.00 m.

AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

În cazul în care clădirile de locuit sunt izolate, distanța acestora față de proprietățile învecinate, va fi de minimum 2.00 m pentru clădirile P și P+1E și 1/2H pentru cele P+1E+M/Er - P+2E.

Clădirile se vor amplasa la 5.00 m față de limita de proprietate de la strada și min. 10.00 m față de limita posterioară a lotului.

Construcțiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele acestora, în condițiile respectării codului civil.

Nu se admit calcane spre vecini decât pentru garaje sau cladiri cuplate, proiectarea trebuind să fie corelată.

PARCARE AUTOVEHICOLE

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare necesare în interiorul parcelei.

Se vor asigura locurile de parcare conform RGU.

PLANTATII

- plantatii de aliniament spre strada din tei;
- plantatii de protecție salcam, conifere, forștia.

INDICATORI DE UTILIZARE A TERENULUI

- construcții locuințe:

POT_{max.} = 40%;

CUT_{max.} = 1,20

ZONA SPATII VERZI PLANTATE, PROTECTIE

DELIMITARI SI CARACTERISTICI

Delimitari

Cuprind parcelele definite în documentație ca spațiu verde.

Caracteristici

Terenuri cu plantatii și terenuri neconstruite ce se vor gestiona ca spații comunitare.

REGLEMENTARI

a. Funcțiuni permise:

- plantatii protecție, spații verzi (amenajări oglinzi apă, fantani arteziene, cursuri de apă, ziduri de sprijin).

b. Dotări complementare:

- amenajări peisagere, instalații edilitare, construcții provizorii (tip chiosc cu suprafață maximă de 5 mp) pentru comerț en detail și alimentație publică, mobilier urban și împrejurimi.

b. Funcțiuni interzise

-sunt interzise următoarele funcțiuni: servicii, locuințe, depozitare deseuri, comunale, industriale;

-alte decât cele permise.

Astfel zona studiată se constituie într-o zonă cu unități teritoriale de referință, după cum urmează:

Parcelele 8 ÷ 14 și 17 ÷ 21 locuințe individuale;

Parcela 1 ÷ 7 locuințe colective;

Parcelele 15 și 16 - servicii;

Parcelele 22 și 23- zonă verde;

Parcela 24 – drumuri, alei, parcaje.

Pentru unitatea funcțională aferentă zonei studiate se vor aplica prescripțiile privind restricții și permisiuni prevăzute în PUZ.

Intocmit

arh. Daniel Belea