

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereent proiectului

„DEZVOLTARE ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE IN EXTRAVILAN TIMISOARA”

C.F. 409119, cad. 409119

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 elaborarii 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 executarii constructiilor și unele masuri pentru realizarea locuintelor 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 sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- 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.
- Reglementarile 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, imprejmui, 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 unitati locative/parceta.

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

- dotari prestari servicii
- dotari de comert 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 spatii administrative pentru firme, puncte alimentare, prestari servicii diverse nepoluante cu maximum zece angajati amplasate la parterul cladirilor de locuinte, dar care sa nu genereze disconfort fata 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 conform OMS 119/2014.

2.2. Amplasarea fata de drumurile publice

Pentru zona studiata, este permisa autorizarea executarii constructiilor cu destinatia stabilita, cu conditia respectarii retragerii fata de aliniamentul 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 individuale si pentru zona de dotari, insitututii publice si servicii;
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 pentru locuintele individuale;
- 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 - P + M si 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, in cazul locuintelor individuale;
- Amplasarea in interiorul parcelei se va face respectand limita de implantare conform plansei „Reglementari Urbanistice”, cu posibilitatea alipirii constructiilor de pe doua parcele vecine pe limita de proprietate comuna, din cadrul aceleasi subzone functionale;
- 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 3,00 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 direct sau prin servitute 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 DE 715 si DE 732/1/2 – care se acced din calea Torontalului. Se propune o strada care sa deserveasca viitorul cvartal in partea de sud cu profil stradal de 16.00 m intra cele doua drumuri de exploare.

Se va mari profilul stradal al drumului de exploatare DE 715 aflat in partea de E a parcelei de la 4 m la 16m.

Se va mari profilul stradal al drumului de exploatare DE 732/1/2 aflat in partea de V a parcelei de la 4 m la 12m.

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 se va realiza conform planului de actiune si 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;
- dupa realizarea retelelor centralizate de utilitati publice, beneficiarul se obliga sa racordeze imobilele la retelele centralizate publice conform planului de actiune.

4.2. Realizarea de retele tehnico-edilitare

Extinderile de rețele publice sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizeaza de catre regiile publice abilitate sau primarie.

Lucrarile de racordare si de bransare la rețelele 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 rețelelor 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 imprejurimilor.

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;
- Nu sunt permise dezmembrarea sau comasarea ulterioara a parcelelor decat pentru zona de servicii cu conditia respectarii RGU si RLU.

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
- Retragerea obligatorie de 5.00 m de la limita proprietatii strazilor nou proiectate si 2.00 m fata de zona verde;
- Retragere de minim 2 m fata de limitele laterale de proprietate in cazul cladirilor P-P+M;

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 individuale cat si cele pentru servicii, in regim P si P+M 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 mezinile 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.
- Locurile de parcare se vor amplasa la o distanta de minim 5.00 m fata de ferestrele incaperilor de locuit conform OMS 119/2014.

5.2. Inaltimea constructiilor

Regimul de Inaltime general impus constructiilor este de:

- maxim P+1E+M/Er cu 8.00 m de la nivelul trotuarului pana la cornisa(streasina), respectiv 11.00 m inaltimea la coama pentru zona de locuinte individuale cu maxim 2 apartamente;
- maxim P+2E+M/Er cu 12.00 m de la nivelul trotuarului pana la cornisa(streasina) respectiv 15.00 inaltimea la coama 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 refuzata 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 imprejmui. Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosintei propuse si in concordanta stilistica cu caracterul arhitectural al zonei in care se amplaseaza. 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.

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T.max. = 40% - zona de servicii;

P.O.T.max. = 35% - zona de locuinte individuale cu maxim 2 apartamente;

Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului:

C.U.T. MAX. = 1.05 - zona de locuinte individuale cu maxim 2 apartamente

C.U.T. MAX. = 1.60 - zona de servicii

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

6.1. Parcaje garaje, anexe

- Suprafetele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicata si a normativelor in vigoare. Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei.
- Fiecare parcela de locuinte individuale va contine obligatoriu un garaj sau loc de parcare.
- In cazul garajelor subterane, panta de acces va incepe dupa limita proprietatii.
- Intrarile si iesirile de la parcaje si garaje vor fi astfel dispuse incat sa asigure o circulatie fluanta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.
- 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 fiecarei parcele.
- Se recomanda asigurarea locurilor de parcare si la subsolul cladirilor.
- Locurile de parcare se vor amplasa la o distanta de minim 5.00 m fata de ferestrele incaperilor de locuit conform OMS 119/2014.
- Autorizatia de construire poate fi refuzata in situatia imposibilitatii rezolvarii stationarii autovehiculelor necesare pentru functiunea respectiva.
- Este interzisa transformarea spatiilor verzi de aliniament in spatii pentru garaje sau parcaje.

6.2. Spatii verzi

- Este obligatorie plantarea cel putin a unui arbore de talie inalta pentru fiecare 150 mp de lot.
- Amenajarea spatiilor publice, constructiilor si a mobilierului urban se va realiza numai pe baza de documentatii de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire, eliberate conform legii nr. 50/1991 republicata.
- Arborii existenti vor fi pastrati pe cat posibil. Constructiile trebuie sa fie amplasate in asa fel incat sa respecte plantatiile existente.
- Este obligatorie amenajarea si plantarea cu arbori a spatiului verde aferent circulatiilor carosabile. Plantatiile de protectie ce se vor amenaja de-a lungul cailor publice, vor fi dimensionate in functie de vantul dominant, de vecinatati si de caracterul zonei inconjuratoare.

- Se vor asigura spatii verzi de min. 25% din suprafata parcelei de locuinte individuale si min. 20% in cadrul parcelei de servicii.

6.3. Imprejmuiri

Spre frontul strazilor si la limitele de vecinatate pana la frontul casei in interior se vor realiza imprejmuiri transparente din grilaje metalice cu stalpi metalici sau plase din sarma. Inaltimea acestor imprejmuiri va fi de maximum 1,80 m cu soclu plin cu inaltimea cuprinsa intre 0,45 - 0,60 m si vor putea fi dublate de gard viu. Pentru delimitarea parcelelor aferente cladirilor fata de limita de proprietate aferente altor cladiri se pot realiza imprejmuiri opace, din zidarie sau lemn cu inaltime de maxim 2,00 m.

Imprejmuirile vor trebui sa participe la ameliorarea aspectului exterior atat prin alegerea materialelor de constructie si esentelor vegetale, cat si prin calitatea executiei.

IV. Zonificarea functionala

Zona de locuit

Zona de servicii si institutii publice

Zona spatii verzi

CARACTERISTICI

Zona de locuit si functiuni complementare studiata in prezentul P.U.Z. va cuprinde: constructii cu regim de inaltime preponderent P ÷ P+1E ÷ P+1E+M/Er

Trama stradala are prospecte stradale de minim 12.00 m.

Teritoriul studiat in prezentul PUZ cuprinde foste terenuri agricole ce isi schimba destinatia in locuire, spatii verzi, drumuri si spatii de utilitati publice.

REGLEMENTARI

Pentru teritoriul P.U.Z. analizat – conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 131/2017- zona cu caracter nedefinit, teren situat in extravilan.

Certificatele de Urbanism si Autorizatiile de Construire pentru obiectivele propuse pe aceste terenuri nu se vor elibera decat dupa avizarea si aprobarea documentatiei P.U.Z. si realizarea cailor de comunicatii.

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

Funciunea dominanta

Funciunea dominanta propusa pentru zona este cea rezidentiala.

Funciuni complementare admise

In afara functiunii de locuire, zona va putea avea si o zona de dotari si servicii:

- dotari prestari servicii si depozitare;
- dotari de comert alimentar si nealimentar.

V. Prevederi la nivelul unitatilor teritoriale de referinta

Unitatile teritoriale de referinta – U.T.R. sunt delimitate de limite fizice existente: axul strazilor, limitele parcelelor. P.U.Z.-ul are doua U.T.R.: una care cuprinde zona de locuinte, ce este impatita la randul ei in subzona de locuinte individuale si subzona de locuinte colective si a doua cuprinde zona de dotari si servicii.

Unitatilor teritoriale de referinta li se aplica atat prescriptiile prevazute la cap. 1 „Dispozitii generale”, cat si prescriptiile prevazute in „Regulamentul de urbanism la nivelul unitatilor teritoriale de referinta”.

P.O.T.(procentul de ocupare a terenului) reprezinta raportul procentual dintre suprafata construita(S_c) si suprafata terenului (S_t) pe care se amplaseaza constructia supusa autorizarii:

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

C.U.T.(coeficientul de utilizare a terenului) reprezinta raportul dintre suprafata desfasurata a tuturor cladirilor existente si propuse pe un teren si suprafata acestui teren:

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

Regulament de urbanism la nivelul unitatilor teritoriale de referinta

ZONA DE LOCUIT LOCUINTE INDIVIDUALE

DELIMITARI SI CARACTERISTICI

Delimitari:

Se invecineaza:

- la NV se invecineaza cu parcela de servicii
- la SE se invecineaza cu parcela de zona verde
- la SV se invecineaza cu drumul nou propus prin PUZ, cu profil de 16.00 m
- la NE se invecineaza cu parcela agricola identificata prin CF nr. A732/1/45

Caracteristici:

Zona destinata locuirii.

REGLEMENTARI

a. Functiuni permise:

- locuinte individuale cu unul sau maxim 2 apartamente pe parcela;

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 ulterioara a mai multor parcele în scopul realizarii de cladiri de locuit în sistem colectiv cu regim de înaltime mai mare de trei niveluri;
- autorizarea cladirilor de locuit cuplate și înșiruite fara acordul autentificat al vecinilor adiacenti calcanului;
- orice alte utilizari decat cele mentionate.

CARACTERISTICI ALE TERENURILOR

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

- frontul stradal este mai mic decat adancimea parcelei- toate parcelele au front de 19.00 m si adancime minima de 35.82 m;
- limitele laterale sunt perpendiculare pe limta principala;
- suprafata minima a pachelelor este de 681 mp;
- este asigurat un acces auto dintr-un drum public pentru fiecare parcela;

REGIMUL DE INALTIME

Regimul de înaltime 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+M si H/2 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 minim 10.00 m fata de limita posterioara;
- Constructiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi 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

ZONA DE DOTARI, INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII

DELIMITARI SI CARACTERISTICI

Delimitari:

Se invecineaza:

- la NV cu drumul de exploatare DE 732/1/2 – cu profil de 12.00 m propus
- la SE cu parcelele de locuinte individuale
- la SV se invecineaza cu drumul nou propus prin PUZ, cu profil de 16.00 m
- la NE se invecineaza cu parcela agricola identificata prin CF nr. A732/1/45

Caracteristici:

Zona destinata dotarilor social culturale, institutiilor si functiunilor complementare.

REGLEMENTARI

a. Functiuni permise:

- functiune dominanta : constructii de spatii comerciale, unitati de invatamint - gradinite private, scoli private si licee private;
- dotari de comert, servicii, alimentatie publica (pentru maxim 20 de persoane si cu acordul vecinilor implicati), birouri, spatii de cazare (cu circuit inchis si cu acordul vecinilor implicati) dotari sociale si culturale.

b. Dotari complementare:

- garaje, parcaje si spalatorie auto proprie,
- anexe si instalatii edilitare;

c. Functiuni interzise:

- constructii pentru activitati de productie industriala sau agrozootehnica si de depozitare, care prin activitatile lor stanjenesc prin poluare olfactiva, zgomot, substante toxice, etc.
- parcarea autovehiculelor pe trotuare, spatii verzi;
- depozite de deseuri;
- orice alte utilizari decat cele mentionate inclusiv locuirea.

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 – frontul stradal este de minim 16.01 m cu adancimea 30.44 m.
- limitele laterale sunt perpendiculare pe limita principala;
- sa aiba asigurat cel putin un acces auto dintr-un drum public
- este permisa unificarea terenurilor cu conditia respectarii functiunii si a limitei de implantare prevazuta prin PUZ;

REGIMUL DE INALTIME

Regimul de Inaltime general impus constructiilor este de:

- maxim $P+2E+Er/M$ cu 12.00 m de la nivelul trotuarului pana la cornisa(streasina) respectiv 15.00 m la coama.

REGIM DE ALINIERE

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

AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

- In cazul in care cladirile 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 - P+2E – P+2E+M/Er.
- Cladirile se vor amplasa la 5.00 m fata de limita de proprietate de la strada si min. 10.00 m fata de limita posterioara a lotului.
- Constructiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi 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. Se vor asigura locurile de parcare conform RGU.

PLANTATII

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

INDICATORI DE UTILIZARE A TERENULUI

- constructii dotari, institutii publice si servicii:

POTmax. = 40%;

CUTmax. = 1,60

ZONA SPATII VERZI PLANTATE, PROTECTIE

DELIMITARI SI CARACTERISTICI

Delimitari

Cuprind parcelele definite in documentatie ca spatiu verde.

Caracteristici

Terenuri cu plantatii si terenuri neconstruite ce se vor gestiona ca spatii comunitare.

REGLEMENTARI

a. Functiuni permise:

- plantatii protectie, spatii verzi (amenajari oglinzi apa, fantani arteziene, cursuri de apa, ziduri de sprijin).

b. Dotari complementare:

- amenajari peisagere, instalatii edilitare, constructii provizorii (tip chiosc cu suprafata maxima de 5 mp) pentru comert en detail si alimentatie publica, mobilier urban si imprejmui.

b. Functiuni interzise

- sunt interzise urmatoarele functiuni: servicii, locuinte, depozitare deseuri, comunale, industriale;
- alte decat cele permise.

Astfel zona studiata se constituie într-o zona cu unitati teritoriale de referinta, dupa cum urmeaza:

Parcelele 2 ÷ 14 locuinte individuale;

Parcelele 15 si 16 - servicii;

Parcela 1 - zona verde;

Parcela 17 – drumuri, alei, parcaje.

Pentru unitatea functionala aferenta zonei studiate se vor aplica prescriptiile privind restrictii și permisiuni prevazute în PUZ.

Intocmit

arh. Simina Zbucea

Verificat

Arh. Belea Daniel