

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereent proiectului

„ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI LOCUINTE COLECTIVE MICI SI ZONA DE SERVICII SI DEPOZITARE”

446603, cad. 446603, CF 446604, cad. 446604, CF 446605, cad. 446605, CF 446606, cad. 446606, CF 446607, cad. 446607, CF 446608, cad. 446608, CF 446609, cad. 446609, CF 446610, cad. 446610, CF 446611, cad. 446611, CF 446612, cad. 446612, CF 446613, cad. 446613, CF 446614, cad. 446614, CF 446615, cad. 446615, CF 446616 cad 446616, CF 446617 cad. 446617 si C.F. 419892 cad. 419892

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 (republicata);

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, imprejurii, 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 12 apartamente si locuinte colective cu spatii de servicii la parter.

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

- 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 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 locuinte colective, 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 individuale, zona de locuinte colective si pentru zona de dotari, institutii publice si servicii;
 - cu o retragere de 6,50 m fata de limita de proprietate de la strada pentru zona de locuinte colective cu maxim 12 apartamente;
 - cu o retragere de 10.00 m fata de limita de limita de proprietate de la strada pentru zona de locuinte colective cu servicii la parter;
 - cu o retragere de 10,00 fata de limita posterioara pentru zona de locuinte individuale, zona de locuinte colective si 15.00 m pentru zona de locuinte colective cu servicii la parter
 - 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 $\frac{1}{2}$ 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 6,00 m de limita posterioara sau pe limita cu conditia sa nu depaseasca inaltimea imprejmuirii.

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 Lt. Ovidiu Balea - DN59A prin intermediul unei bretele de circulatie in partea de sud a parcelei.

Pe directia nord-sud se propun 7 strazi care sa deserveasca viitorul cvartal de locuinte dupa cum urmeaza: trei strazi cu profil de 16.00 m care vor asigura continuitatea si peste canalul situat la N asigurand accesul si la parcelele acelea de teren iar restul strazilor vor avea un profil transversal de 12.00 m.

Accesul la intreprinderi va fi dimensionat in asa fel incat sa permita autovehiculelor sa intre si sa iasa fara manevre.

Pentru drumurile care se termina in fundaturi este necesara amenajarea acestora in asa fel incat sa permita intoarcerea autovehiculelor ce asigura securitatea zonei.

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 rețele 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 limita principala;

Alinierea construcțiilor 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 8.00 m retragere de la limita posterioara pentru parcelele cu adancimea mai mica sau egala cu 25.00 m pentru zona de locuinte individuale cu maxim 2 apartamente si pentru zona de dotari, institutii publice si servicii;
- Retragerea obligatorie de 6,50 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 8.00 m retragere de la limita posterioara pentru parcelele cu adancimea mai mica sau egala cu 25.00 m pentru zona de locuinte colective;
- Retragere de 10 m fata de limita de proprietate fata de strada pentru zona de locuinte colective cu servicii la parter.
- Retragere de minim 2 m fata de limitele laterale de proprietate in cazul cladirilor P-P+1;

La amplasarea construcțiilor 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;
- Constructile nou propuse atat pentru constructile 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;
- Constructile 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 12.00 de la nivelul trotuarului pana la cornisa(streasina) pentru zona de locuinte colective;
- maxim P + 2E+M/Er cu 12.00 de la nivelul trotuarului pana la cornisa(streasina) pentru zona de locuinte colective cu servicii la parter;

Distanța fata de limitele laterale ale parcelei va fi de minim ½ din înălțimea clădirii la cornisa. Înălțimea la coama acoperisului este determinată de mărimea construcției cu rezolvarea mansardei doar pe un singur nivel.

5.3. Aspectul exterior al clădirilor

Autorizația de construire poate fi refuzată dacă o construcție prin situație, arhitectura, dimensiuni și aspect exterior este în măsură să aducă prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților, peisajelor urbane.

Sunt interzise imitațiile stilistice.

Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, cu rezistență mare în timp și specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este interzisă utilizarea lor impropie.

Materialele de construcție destinate să fie acoperite nu pot fi lăsate aparente în exteriorul clădirii sau pe împrejurimi. 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. Volumul și poziția acestora nu va stănjeni traficul auto sau pietonal.

Culorile dominante pentru fațadele construcțiilor vor fi deschise, pastel, armonizate

Se recomandă realizarea de construcții cu acoperisuri tip șarpantă și învelitori din materiale ceramice sau tablă imitație țigla – în culori imitând culoarea ceramicii naturale.

Iluminarea spațiilor din mansarde se va face prin lăcărne sau ferestre amplasate în planul acoperisului.

5.4. Procentul de ocupare și coeficientul de utilizare al terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului se stabilesc în funcție de destinația construcției care urmează să fie amplasată și de condițiile de amplasare pe teren.

- o **POT** - maxim 40% pentru locuințe individuale cu maxim 2 apartamente;
 - maxim 35% pentru locuințe colective;
 - maxim 50% pentru servicii și instituții publice;
 - maxim 35% pentru locuințe colective cu servicii la parter;
- o **CUT** - maxim 1,20 pentru locuințe individuale cu maxim 2 apartamente;
 - maxim 1,30 pentru locuințe colective;
 - maxim 1,00 pentru servicii.
 - maxim 1,30 pentru locuințe colective cu servicii la parter;

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

6.1.Parcaje garaje, anexe

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

În cazul garajelor subterane, panta de acces va începe după limita proprietății,

Se interzice executarea pe loturile destinate extinderii de locuințe a oricărui alt tip de construcție de orice natură cu excepția dotărilor: piscină, chioscuri, pergole, umbrare

Construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și în același spirit ca și clădirile de locuit.

Stationarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în interiorul fiecărei parcele.

Autorizația de construire poate fi refuzată în situația imposibilității rezolvării staționării autovehiculelor necesare pentru funcțiunea respectivă.

Suprafețele de staționare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/ 1996 republicată și a normativelor în vigoare.

Este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru garaje sau parcaje.

6.2.Spații 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 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.

Se vor amenaja plantatii de protectie, in special de-a lungul cailor publice, acestea fiind dimensionate in functie de vantul dominant, de vecinatati si de caracterul zonei inconjuratoare, sau la schimbarea de functiune intre parcele.

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 clădirilor 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.

Pentru cladirile aferente zonei de locuinte colective nu este obligatorie imprejmuirea fata de limita de proprietate de la strada.

IV. Zonificarea functionala

Zona de locuit

Zona de servicii si institutii publice

Zona mixta – locuinte colective cu servicii la parter

Zona agrement

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 si P+2E+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 - terenurile sunt supuse unui regim de interdictie temporara de construire pana la elaborarea documentatiei P.U.Z.

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 functiuni complementare:

- 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 si a doua cuprinde zona de functiuni complementare.

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

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

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

$$CUT = S_d \text{ (mp)} / S_t \text{ (mp)}.$$

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 zona verde si cu canalul ANIF Hcn 368;
- la vest cu drumul de 16.00 m prevazut prin prezentul P.U.Z si cu spatiul verde aferent;
- la est cu drumul de 16.00 m median prevazut prin prezentul P.U.Z si cu zona de servicii si depozitare.
- la sud cu zona locuinte colective.

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 autentificat 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 8.00 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. = 40%;

CUTmax.= 1,20

2. SUBZONA DE LOCUINTE COLECTIVE

DELIMITARI SI CARACTERISTICI

Delimitari:

Se invecineaza:

- la nord cu zona locuinte individuale cu maxim 2 apartamente;
- la vest cu drumul de 16.00 m prevazut prin prezentul P.U.Z respectiv cu canalul ANIF Hcn 368;
- la est cu drumul de 16.00 m median prevazut prin prezentul P.U.Z si cu zona de servicii si depozitare. ;
- la sud cu drumul de 16.00 m prevazut prin prezentul P.U.Z respectiv cu zona verde.

Caracteristici:

Zona mixta destinata locuirii colective cu maxim 12 unitati locative.

REGLEMENTARI

a.Functiuni permise:

- locuinte collective;

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
- unificarea ulterioară a mai multor parcele în scopul realizării de clădiri de locuit în sistem colectiv cu regim de înălțime mai mare de patru 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;
- limitele laterale sunt perpendiculare pe limita principala;
- sa aiba asigurat un acces auto dintr-un drum public

REGIMUL DE INALTIME

Regimul de inaltime general impus constructiilor este de:

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

REGIM DE ALINIERE

Constructiile de locuit vor fi retrase de la aliniamentul strazii cu 6.50 m.

TIPOLOGIA DE LOCUIRE

Tipologia acceptata de locuire pentru locuintele colective 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 peste P+1E .

Cladirile se vor amplasa la la 6.50 m fata de limita proprietatii de la strada si min. 10.00 m fata de limita posterioara a lotului.

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.

Se va asigura minim un loc de parcare pentru fiecare unitate locativa si un spor de 15% din numarul total al unitatilor locative.

PLANTATII

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

INDICATORI DE UTILIZARE A TERENULUI

- Constructii de locuinte colective:

POTmax. = 35%;

CUTmax.= 1,30

ZONA DE DOTARI, INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII

DELIMITARI SI CARACTERISTICI

Delimitari:

Se invecineaza:

- la nord cu drumul de 12.00 m si cu zona locuinte individuale cu maxim 2 apartamente;
- la vest cu drumul de 12.00 m;
- la est cu drumul de 16.00 m median prevazut prin prezentul P.U.Z si cu zona locuinte colective si servicii; ;
- la nord cu drumul de 12.00 m si cu zona locuinte individuale cu maxim 2 apartamente;

Caracteristici:

Zona destinata dotarilor social culturale, institutiilor si functiunilor complementare.

REGLEMENTARI

a. Functiuni permise:

- functiune dominanta: unitati de invatamint - gradinite, scoli, licee publice sau private;

b. Dotari complementare:

- parcaje;
- 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.
- parcare autovehiculelor pe trotuare, spatii verzi;
- depozite de deseuri;
- 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 limita principala;
- sa aiba asigurat cel putin un acces auto dintr-un drum public

REGIMUL DE INALTIME

Regimul de Inaltime general impus constructiilor este de:

- maxim P+1E cu 8.00 m de la nivelul trotuarului pana la cornisa(streasina) respectiv 11.00 m la coama.

REGIM DE ALINIERE

Constructiile de locuit vor fi retrase de la aliniamentul strazii cu 10.00 m.

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 la 10.00 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 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.

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 locuinte:

POTmax. = 50%;

CUTmax.= 1,00

ZONA MIXTA - DE LOCUINTE COLECTIVE CU SERVICII LA PARTER

DELIMITARI SI CARACTERISTICI

Delimitari:

Se invecineaza:

- la nord cu zona verde;
- la vest cu drumul de 16.00 m;
- la est cu zona CFR;
- la sud cu zona verde si cu zona de agrement;

Caracteristici:

Zona mixta destinata locuirii colective cu servicii la parter;

REGLEMENTARI

a.Functiuni permise:

- locuinte colective la etajele superioare – la etajul 1, etajul 2 si la etajul retras sau mansarda
- dotari de comert, servicii, alimentatie publica (pentru maxim 20 de persoane si cu acordul vecinilor implicati), birouri, cabinete medicale, spatii destinate profesiilor liberale, spatii de cazare (cu circuit inchis si cu acordul vecinilor implicati) dotari sociale si culturale la parterul cladirilor.

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
- unificarea ulterioară a mai multor parcele în scopul realizării de clădiri de locuit în sistem colectiv cu regim de înălțime mai mare de patru niveluri;
- autorizarea clădirilor de locuit cuplate fără acordul autentificat 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;
- 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:

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

REGIM DE ALINIERE

Constructiile de locuit vor fi retrase de la aliniamentul strazii cu 10.00 m.

TIPOLOGIA DE LOCUIRE

Tipologia acceptata de locuire pentru locuintele colective cu servicii la parter este de tip izolate sau cuplat.

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 10.00 m fata de limita proprietatii de la strada si min. 15.00 m fata de limita posterioara a lotului.

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.

Se va asigura minim un loc de parcare pentru fiecare unitate locativa si un spor de 15% din numarul total al unitatilor locative.

PLANTATII

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

INDICATORI DE UTILIZARE A TERENULUI

- Constructii de locuinte colective:

POTmax. = 40%;

CUTmax.= 1,30

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 provizotii (tip chiosc cu suprafata maxima de 5 mp) pentru comert en detail si alimentatie publica, mobilier urban si imprejmuiri.

b. Functiuni interzise

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

ZONA AGREMENT

DELIMITARI SI CARACTERISTICI

Delimitari

Cuprinde parcela definita in documentatie zona de agrement in partea de sud est.

Caracteristici

Terenuri pentru activitati sportive, de agrement si petrecerea timpului liber.

REGLEMENTARI

a. Functiuni permise:

- terenuri de sport cu sau fara tribune, spatii plantate si scuaruri, spatii pentru sport si recreere.

b. Dotari complementare:

- cai de acces carosabile si pietonale in incinta, locuri de joaca pentru copii, constructii cu caracter provizoriu, constructii pentru echipare tehnica.

b. Functiuni interzise

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

Intocmit

arh. Daniel Belea