



S.C. ARHIBAZIC S.R.L.
300314 Timisoara
str. Moise Nicoara nr.5
tel/fax: **0356-466659**
tel. mobil: **0722-239807**
e-mail: **arhibazic@gmail.com**

P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINTE UNIFAMILIALE
Mun. Timisoara, judetul Timis
Nr. CF 446437 Timisoara
Nr. Cad 446437
Beneficiar: BOC NICHIFOR, CHIRILOIU ALINA ELENA,
GUTA DANA-DOINA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Aferent P.U.Z.

Proiect nr.: 524/2025

I. DISPOZIȚII GENERALE

I.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z.

I.1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul parcelei studiate. Normele cuprinse în prezentul Regulament, sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele acestei.

I.1.2. Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale **P.U.Z. DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINTE UNIFAMILIALE, intravilan mun. Timișoara, jud. Timiș.**

I.1.3. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și a fost aprobat pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr.50, republicată, de către Consiliul Local al Mun. Timișoara cu nr. din

I.1.4. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

I.1.5. Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale teritoriului studiat se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.

I.1.6. Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

I.1.7. Aplicarea prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

I.2. Baza legală a elaborării

I.2.1. La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent **Planului Urbanistic Zonal – P.U.Z. DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINTE UNIFAMILIALE, intravilan al mun. Timișoara, jud. Timiș** stau:

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;



S.C. ARHIBAZIC S.R.L.
300314 Timisoara
str. Moise Nicoara nr.5
tel/fax: 0356-466659
tel. mobil: 0722-239807
e-mail: arhibazic@gmail.com

P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINTE UNIFAMILIALE
Mun. Timisoara, judetul Timis
Nr. CF 446437 Timisoara
Nr. Cad 446437
Beneficiar: BOC NICHIFOR, CHIRILOIU ALINA ELENA,
GUTA DANA-DOINA

- Ordinul MLPAT 176/N/2000 - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal - PUZ;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată),
- HGR nr. 525/1996 modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Codul civil;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014
- HCJT 115/2008 privind aprobarea reglementărilor și indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș
- Planul Urbanistic General al mun. Timișoara HCL457/2023

I.3. Domeniul de aplicare

I.3.1. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelelor reglementate:

- Vest - CF nr. 444006, 444005, 444004, 432778, 432777, 432776, 422807, 421340, 413473
- Nord - CF nr. 445224
- Est - CF nr. 418087, 438502, 438503, 405493, 434976, 437857, 432550
- Sud - strada Tata Oancea

I.3.2. Limita zonei studiate este figurată în planșa „Reglementări urbanistice” a Planului Urbanistic Zonal cu linie roșie. Suprafața terenul este de 7321 mp.

I.3.3. Zonificarea funcțională a zonei s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa „REGLEMENTĂRI URBANISTICE”; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

II.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Terenul studiat, încadrat ca și teren arabil în intravilan, își va schimba destinația după cum este reprezentat în planșa de „Reglementări urbanistice”.

II.1.1. Suprafețe împădurite

Nu există suprafețe împădurite în arealul studiat.

II.1.2. Zone cu resurse ale subsolului

Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatarei și prelucrării resurselor din zone delimitate conform legii, este interzisă. Autorizarea construcțiilor industriale necesare exploatarei și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face pe baza avizelor organelor de stat specializate.

În cazul identificării de zone cu resurse în arealul studiat, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

II.1.3. Zone ale cursurilor de apă

În zonă există un canal, HPR 1593, în sudul amplasamentului la o distanță de aprox 50m față de limitele terenului.

Sursele de apă subterane vor fi protejate prin instituirea de zone de protecție sanitară stabilite pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

II.1.4. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

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

II.1.5. Zone construite protejate

În zona studiată nu există obiective cu valoare de patrimoniu cultural.

II. 2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

II.2.1. Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

II.2.2. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură este interzisă.

II.2.3. Asigurarea echipării edilitare

Asigurarea echipării edilitare se va face conform planșei: „Plan situație – instalații edilitare”.

II.2.4. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

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

II.2.5. Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului

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

În cazul prezentului regulament, se vor respecta POT și CUT stabilite prin planșa „Reglementări urbanistice”.

II.2.6. Lucrări de utilitate publică

Pe terenurile rezervate pentru utilități publice, în prezentul Plan Urbanistic Zonal, se permite doar construirea de lucrări de utilitate publică.

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în prezentul Plan Urbanistic Zonal pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

II.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

II.3.1 Orientarea față de punctele cardinale

Igiena și confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural 9 (conf OMS 119/2014 minimum o ora jumate la solistițiul de iarnă din clădire și din locuințele învecinate), cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.

II.3.2 Amplasarea față de drumuri publice

Clădirile se vor amplasa retras față de căile de circulație existente sau propuse (străzi majore, principale, secundare), cu respectarea profilelor străzilor.

II.3.3 Amplasarea față de aliniament

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. Amplasarea față de aliniament se face conform planșei „Reglementări urbanistice”, 5 m față de front.

II.3.4 Amplasarea în interiorul parcelei:

Amplasarea în interiorul parcelei se face conform planșei „Reglementări urbanistice”.

II.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

II.4.1 Accesuri carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

II.4.2 Accesuri pietonale

Accesurile pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accesuri carosabile, accesuri pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

În zona intersecțiilor stradale trotuarele vor fi amenajate să permită circulația persoanelor cu dizabilități.

II.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

II.5.1 Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apă și de energie electrică sau în cazul în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

II.5.2 Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau dezvoltator, parțial sau în întregime, sau de către administrația locală, conform Planului de acțiune.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de dezvoltator.

Lucrările de echipare a clădirilor (apă, canal, termoficare, gaze naturale, T.V. cablu, alimentare cu energie electrică, telefonie, gaze, etc) se vor proiecta și executa evitând traseele aparente, fiind de regulă îngropate. Se admit în cazuri foarte bine justificate, în mod excepțional, pentru zonă, pozarea supranaturală a rețelelor de echipare a clădirilor.

II.5.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității sau a regiilor respective.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a localității sau a regiilor respective.

II.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

II.6.1 Parcelare

Pentru a putea fi construibilă, orice parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei
- posibilitatea realizării accesului la drumurile publice, direct sau prin servitute
- pe o parcela sunt acceptate maxim doua unitati locative
- va fi în prealabil echipat, în măsura în care există utilități în zonă sau acestea se vor realiza individual

și independent pe parcelă, de către beneficiar, acestea urmând a asigura funcționalitatea noii clădiri.

Se admite comasarea a maxim 2 parcele cu aceeași funcțiune cu condiția respectării prevederilor din RLU. In urma comasarii a doua parcele se va pastra numarul de 2 unitati locative pe parcela nou creata prin comasare. Nu se admit dezmembrări ulterioare.

Nu se admite dezmembrarea parcelelor.

II.6.2 Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoirii construcțiilor pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoirii acestora.
- se pot realiza demisoluri în condițiile în care studiul geotehnic o permite.

- Înălțimea construcțiilor se va încadra în următoarele configurații posibile (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R, max 3 niveluri supranaturale, H max. = 12m

II.6.3 Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațada principală.



S.C. ARHIBAZIC S.R.L.
300314 Timisoara
str. Moise Nicoara nr.5
tel/fax: 0356-466659
tel. mobil: 0722-239807
e-mail: arhibazic@gmail.com

P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINTE UNIFAMILIALE
Mun. Timisoara, judetul Timis
Nr. CF 446437 Timisoara
Nr. Cad 446437
Beneficiar: BOC NICHIFOR, CHIRILOIU ALINA ELENA,
GUTA DANA-DOINA

II.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, garaje, spații verzi și împrejurimi.

II.7.1 Parcaje

Se vor asigura locuri de parcare pentru constructiile ce includ institutii si servicii, proportional cu suprafata si destinatia acestora.

Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în afara spațiilor publice. Este interzisă staționarea și parcare pe trotuare, piste de biciclete sau spații verzi de aliniament.

II.7.2 Spații verzi și plantate

Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata cel puțin 30% din suprafața terenului ca spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 200mp de spațiu liber în jurul construcției.

II.7.3 Împrejurimi posibile

Înălțimea admisă a împrejurimilor la drumurile publice este de maximum 1,90m de la nivelul (terenului) trotuarului, iar stâlpii împrejuririi nu vor depăși 2,40m. Înălțimea maximă a soclului unei împrejuririi va fi de 45 – 60cm de la nivelul trotuarului (terenului), iar partea superioară a împrejuririi va fi obligatoriu transparentă. În cazuri bine justificate, se acceptă garduri pline din zidărie, cu condiția de a continua arhitectura casei. În acest caz, proiectul pentru autorizația de construire va cuprinde studiul asupra modului de integrare al împrejuririi într-un cadru arhitectural mai larg (proiectat).

Se recomandă împrejuriri vegetale sau împrejuriri transparente îmbrăcate în vegetație.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Zonificarea funcțională este pusă în evidență în planșa de „Reglementări urbanistice”.

Se propune încadrarea zonei analizate prin PUZ în **UTR – P.U.Z. DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINTE UNIFAMILIALE** următoarele tipuri de zone funcționale:

Liu – ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUINTE INDIVIDUALE SAU SEMICOLECTIVE CU MAX. 2 UNITĂȚI LOCATIVE/PARCELĂ în regim de construire: izolat sau cuplat și max. 3 niveluri supraterane- parcelele 2-7.

Procentul de ocupare al terenului pentru această zonă va fi de 35% pentru constructii cu regim de inaltime cu urmatoarele configurații posibile (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R, max 3 niveluri supraterane, H max. = 12m, coeficientul de utilizare al terenului fiind de 0,9.

Conform Certificatului de Urbanism nr. CU2024-000015/25.01.2024:

-Utilizări admise: Locuințe individuale și anexele acestora, cu o unitate locativă pe parcelă.

-Utilizări cu condiții: Locuințe semicollective (familiale), cu maximum două unități locative – apartamente suprapuse sau locuințe cuplate.

Zv – ZONA VERDE – parcela 1. Procentul de ocupare al terenului va fi de 0%, iar coeficientul de utilizare al terenului va fi 0.

C – CIRCULATII – parcelele 8 si 9.



S.C. ARHIBAZIC S.R.L.
300314 Timisoara
str. Moise Nicoara nr.5
tel/fax: 0356-466659
tel. mobil: 0722-239807
e-mail: arhibazic@gmail.com

P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINTE UNIFAMILIALE
Mun. Timisoara, judetul Timis
Nr. CF 446437 Timisoara
Nr. Cad 446437
Beneficiar: BOC NICHIFOR, CHIRILOIU ALINA ELENA,
GUTA DANA-DOINA

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE

Conținutul Regulamentului

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementări specifice, pe articole, grupate în trei capitole:

- cap. 1 - Generalități
- cap. 2 - Utilizarea funcțională
- cap. 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

În cap. 1 - Generalități se detaliază:

- art. 1 – tipurile de zone funcționale
- art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei
- art. 3 – funcțiunile de institutii si servicii admise ale zonei.

În cap. 2 – Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei, se pun în evidență:

- art. 4 – utilizări permise
- art. 5 – utilizări permise cu condiții
- art. 6 – interdicții temporare
- art. 7 – interdicții definitive (permanente).

În cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii în completarea art. 17-24 din R.G.U. cu referire la:

- art. 8 – orientarea față de punctele cardinale
- art. 9 – amplasarea față de drumurile publice
- art. 10 – amplasarea față de căi navigabile existente
- art. 11 – amplasarea față de C.F.
- art. 12 – retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat
- art. 13 – amplasarea față de aeroporturi
- art. 14 – amplasarea față de aliniament
- art. 15 – amplasarea în interiorul parcelei.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii în completarea art. 25 și 26 din R.G.U. cu referire la :

- art. 16 – accese carosabile
- art. 17 – accese pietonale

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară în completarea art. 27, 28 și 29 din R.G.U. cu referire la:

- art. 18 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente
- art. 19 – realizarea de rețele tehnico-edilitare
- art. 20 – proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor în completarea art. 30, 31, 32 și 15 din R.G.U. cu referire la:

- art. 21 – parcelare
- art. 22 – înălțimea construcțiilor
- art. 23 – aspectul exterior
- art. 24 – procentul de ocupare al terenului

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi în completarea art. 33, 34 și 35 din R.G.U. cu referire la:

- art. 25 – parcaje
- art. 26 – spații verzi
- art. 27 – împrejurimi.

Liu – ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUINTE INDIVIDUALE SAU SEMICOLECTIVE CU MAX. 2 UNITĂȚI LOCATIVE/PARCELĂ în regim de construire: izolat sau cuplat 2-7.

Cap. 1 – GENERALITĂȚI

Art.1 Zone funcționale

Liu – ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUINTE INDIVIDUALE SAU SEMICOLECTIVE CU MAX. 2 UNITĂȚI LOCATIVE/PARCELĂ în regim de construire: izolat sau cuplat și max. 3 niveluri supraterane - parcelele 2-7.

Procentul de ocupare al terenului pentru această zonă va fi de 35% pentru construcții cu regim de înălțime cu următoarele configurații posibile (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R, max 3 niveluri supraterane, H max. = 12m, coeficientul de utilizare al terenului fiind de 0,9.

Conform Certificatului de Urbanism nr. CU2024-000015/25.01.2024:

-Utilizări admise: Locuințe individuale și anexele acestora, cu o unitate locativă pe parcelă.

-Utilizări cu condiții: Locuințe semicollective (familiale), cu maximum două unități locative – apartamente suprapuse sau locuințe cuplate.

Art. 2 Funcțiunea dominantă

- Funcțiunea dominantă este cea rezidențială, compusă din locuințe individuale sau cu maxim 2 unități locative pe parcelă.

Cap. 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art.3 Utilizări permise

- Sunt permise următoarele activități:
 - locuințe individuale cu maximum 2 unități locative pe parcelă
 - este permisă utilizarea unor spații pentru sedii de firme, sedii ONG-uri, fundații sau funcțiuni similare din aceeași categorie
 - pentru spațiile verzi de aliniament stradal: plantații, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, suporturi reclame)

Art. 4 Utilizări permise cu condiții

- Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației din zona centrală, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

Art 5 Interdicții temporare de construire

- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale și carosabile.

Art. 6 Interdicții definitive de construire

- Sunt interzise următoarele activități:
 - activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
 - activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite, comercializare substanțe periculoase (insecticide, pesticide etc.);
 - stații de întreținere auto;

- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri
- depozite de deșeuri.
- altă tipologie de locuire decât cea permisă

Cap. 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 7. Orientarea față de punctele cardinale.

- Igiena și confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.
- Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minim 1+1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate, conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației completat de Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014.
- Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv nord.

Art. 8. Amplasarea față de drumurile publice

- Clădirile se vor amplasa retras față de căile de circulație existente sau propuse (străzi majore, principale, secundare), cu respectarea profilelor străzilor și cu o retragere de 5 m față de frontul parcelei.

Art. 8. Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil

- Nu este cazul.

Art. 10. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.

- Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea față de aeroporturi

- Nu este cazul.

Art. 12. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

- Nu este cazul.

Art. 13. Amplasarea față de aliniament

- a) Construcțiile se vor amplasa cu o retragere de 5,00 față de aliniament, conform reglementărilor din planșa „Reglementări urbanistice”.
- b) Este interzisă construire de garaje, carporturi sau alte construcții anexe în zona dintre limita de proprietate la stradă și limita de aliniament stradal al casei, adică corpul de clădire principală.

Art. 14. Amplasarea în interiorul parcelei

- Modul de amplasare a construcțiilor (o construcție principală/parcelă) în raport cu limitele dintre parcele poate fi:
 - izolat
 - cuplat

Amplasarea construcției față de limitele laterale ale parcelei

- Pentru clădirile având regimul de înălțime (D)+P, P+M, retragerile minime față de limitele laterale vor respecta Codul Civil, respectiv minim 2,00m sau pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat.
- Pentru clădirile având regimul de înălțime P+1E, D+P+M, D+P+1E, P+1E+M, retragerile minime față de limitele laterale vor fi de ½ din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 m.
- Se admit calcane amplasate pe limita de proprietate spre vecini doar pentru clădiri cuplate, garaje sau anexe gospodărești. În acest caz, garajele și anexele gospodărești vor avea o înălțime de maxim 3,00m față de cota trotuarului și se vor putea alipi de limitele laterale sau posterioare ale parcelelor, respectând retragerea față de aliniamentul stradal sau cu o retragere de 60 de cm fata de limitele laterale si posterioare.

Amplasarea construcțiilor față de limitele posterioare ale parcelelor

- Construcțiile se vor amplasa cu o retragere de 10,00 m față de limita posterioara, conform reglementărilor din planșa „Reglementări urbanistice”.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Art. 15. Accesuri carosabile

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice.
- Este permisă amenajarea unui singur acces auto de minim 3,00m și maxim 6,00m la fiecare parcelă.
- Prin excepție, pentru clădirile având 2 unități locative se pot realiza 2 accesuri auto de 3,00 m fiecare.

Art. 16. Accesuri pietonale

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării accesurilor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 17 Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apa și de energie electrică sau în cazul în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

Art. 18. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau dezvoltator, parțial sau în întregime, sau de către administrația locală, conform Planului de acțiune.
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de dezvoltator.
- Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.

Art. 19. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.

- Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității sau a regiilor respective.
- Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a localității sau a regiilor respective.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Art. 20. Parcelarea

Pentru a putea fi construibilă, orice parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- forma parcelei: suprafața minimă: 500mp, front stradal minim: 12 m
- posibilitatea realizării accesului la drumurile publice, direct sau prin servitute
- pe o parcelă sunt acceptate maxim două unități locative
- va fi în prealabil echipat, în măsura în care există utilități în zonă sau acestea se vor realiza individual și independent pe parcelă, de către beneficiar, acestea urmând a asigura funcționalitatea noii clădiri.

Se admite comasarea a maxim 2 parcele cu aceeași funcțiune, urmând ca parcela rezultată să respecte prevederile RLU și se va păstra numărul de 2 unități locative pe parcela nou creată prin comasare. Nu se admit dezmembrări ulterioare.

Nu se admite dezmembrarea parcelelor.

Art. 21. Înălțimea construcțiilor

- Regimul maxim de înălțime admis este de trei niveluri supraterrane cu următoarele configurații posibile (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R, H max. cornișă = 12 m.
- Se pot realiza subsoluri și demisoluri în condițiile în care studiul geotehnic o permite.
- Înălțimea construcțiilor se va încadra în următorii parametrii:
 - pentru clădiri S(D) + P: H max. Cornișă : 2,8-3,8m
 - pentru clădiri D+P+M, D+P+R, H max. Cornișă : 5-7,5m
 - pentru clădiri (S)+P+1+M, (S)+P+1+R: H max. Cornișă : 7,5-8m
 - maxim 3 niveluri

Art. 22. Aspectul exterior al construcțiilor

Acoperișuri

- Construcțiile vor avea fie învelitori tip șarpantă - cu pante de maxim 35° - fie învelitori tip terasă.

Art. 23. Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului

- **Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) maxim admis**, definit ca raport între suprafața construită și suprafața terenului de amplasament, este de **35%**.
- **Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim admis**, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament, este **0,9**.

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

Art. 24. Parcaje

- Fiecare parcelă poate conține un garaj sau loc de parcare pentru cel puțin una și maxim 2 mașini.
- În cazul garajelor cu pardoseală sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății.

Art. 25. Spații verzi

- Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata cel puțin 30% din suprafața terenului ca spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 200mp de spațiu liber în jurul construcției.

Art. 26. Împrejurimi

- Înălțimea admisă a împrejurimilor la drumurile publice este de maximum 1,80 m de la nivelul (terenului) trotuarului, iar stâlpii împrejuririi nu vor depăși 2,40m. Înălțimea maximă a soclului unei împrejuriri va fi de 45 – 60cm de la nivelul trotuarului (terenului), iar partea superioară a împrejuririi va fi obligatoriu transparentă.
- Împrejuririle laterale și posterioare se pot realiza din materiale opace (zidărie, etc.), cu o înălțime maximă de 1,80 m.

- Se interzice executarea împrejuririlor din panouri prefabricate din beton la aliniamentul stradal.
- Înălțimea admisă a împrejuririlor la drumurile publice este de maximum 1,90m de la nivelul (terenului) trotuarului, iar stâlpii împrejuririi nu vor depăși 2,40m. Înălțimea maximă a soclului unei împrejuriri va fi de 45 – 60cm de la nivelul trotuarului (terenului), iar partea superioară a împrejuririi va fi obligatoriu transparentă. În cazuri bine justificate, se acceptă garduri pline din zidărie, cu condiția de a continua arhitectura casei. În acest caz, proiectul pentru autorizația de construire va cuprinde studiul asupra modului de integrare al împrejuririi într-un cadru arhitectural mai larg (proiectat).

C - Circulații – parcelele 8 si 9.

Cap. 1 – GENERALITĂȚI

Art.1 Zone funcționale

- C – căi de comunicații rutiere propuse

Art. 2 Funcțiunea dominantă

- Funcțiunea dominantă este cea de căi de comunicații și construcții aferente

Art. 3 Funcțiuni complementare admise

- rețele tehnico-edilitare

Cap. 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art.4 Utilizări permise

- Sunt permise următoarele activități:
 - căi de comunicație
 - parcaje publice
 - platforme sau alveole carosabile pentru transportul în comun
 - trotuare, benzi pentru bicicliști
 - spații verzi
 - refugii și treceri pentru pietoni
 - funcțiuni complementare pentru deservirea populației

Art. 5 Interdicții definitive de construire

- Sunt interzise orice construcții care prin amplasare, configurare sau exploatare afectează negativ buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului.

Cap. 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 6. Orientarea față de punctele cardinale.

- Nu se impune o regulă.

Art. 7. Amplasarea față de drumurile publice

- Se va consulta planșa de „Reglementări urbanistice”.

Art. 8. Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil

- Nu este cazul.

Art. 9. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.

- Nu este cazul.

Art. 10. Amplasarea față de aeroporturi

- Nu este cazul.

Art. 11. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

- Nu este cazul.

Art. 12. Amplasarea față de aliniament

- Nu se impune o regulă.

Art. 13. Amplasarea în interiorul parcelei

- Nu este cazul.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Art. 14. Accesuri carosabile

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice.
- Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- În dreptul accesului auto pe parcelă bordura va fi coborâtă și se va crea un racord pentru accesul facil al autoturismelor.

Art. 15. Accesuri pietonale

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- În zona intersecțiilor stradale trotuarele vor fi amenajate să permită circulația persoanelor cu dizabilități.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 16. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.

- Nu este cazul.

Art. 17. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

- Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.

Art. 18. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.

- Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității sau a regiilor respective.
- Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a localității sau a regiilor respective.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Art. 19. Parcelarea

- Nu este cazul.

Art. 20. Înălțimea construcțiilor

- Nu este cazul.

Art. 21. Aspectul exterior al construcțiilor

Dispoziții generale

- Profilele stradale propuse sunt de 12m, respectiv 7m conform planșei *Reglementări urbanistice*.

Art. 22. Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului

- Nu este cazul.

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

Art. 23. Parcaje

- Se pot realiza parcuri publice.

Art. 24. Spații verzi

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

Art. 25. Împrejuriri

- Nu este cazul.

ZV - Zonă verde – parcela 1.

Cap. 1 – GENERALITĂȚI

Art.1 Zone funcționale

- ZV - Zonă verde: parcuri, recreere, perdele de protecție
Sunt permise următoarele activități:
 - Spații verzi: parcuri, recreere, perdele de protecțieSunt interzise următoarele activități:
 - Orice altă activitate în afară de spații verzi: parcuri, recreere, perdele de protecție

Art. 2 Funcțiunea dominantă

- ZV - Zonă verde: parcuri, recreere, perdele de protecție
Sunt permise următoarele activități:
 - Spații verzi: parcuri, recreere, perdele de protecțieSunt interzise următoarele activități:
 - Orice altă activitate în afară de spații verzi: parcuri, recreere, perdele de protecție

Cap. 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art.4 Utilizări permise

- Sunt permise următoarele activități:
 - spații verzi: parcuri, recreere, perdele de protecțieSunt interzise următoarele activități:
 - orice altă activitate în afară de spații verzi: parcuri, recreere, perdele de protecție

Art. 5 Interdicții definitive de construire

- nu este cazul.

Cap. 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 6. Orientarea față de punctele cardinale.

- Nu este cazul.

Art. 7. Amplasarea față de drumurile publice

- Se va consulta planșa de „Reglementări urbanistice”.

Art. 8. Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil

- Nu este cazul.

Art. 9. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.

- Nu este cazul.

Art. 10. Amplasarea față de aeroporturi

- Nu este cazul.

Art. 11. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

- Nu este cazul.

Art. 12. Amplasarea față de aliniament

- Nu se impune o regulă.

Art. 13. Amplasarea în interiorul parcelei

- Nu este cazul.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Art. 14. Accesuri carosabile

- Nu este cazul.

Art. 15. Accesuri pietonale

- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 16. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.

- Nu este cazul.

Art. 17. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

- Nu este cazul.

Art. 18. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.

- Nu este cazul.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Art. 19. Parcelarea

- Nu este cazul.

Art. 20. Înălțimea construcțiilor

- Nu este cazul.

Art. 21. Aspectul exterior al construcțiilor

- Nu este cazul.

Art. 22. Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului

- Nu este cazul.

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

Art. 23. Parcaje

- Nu este cazul.

Art. 24. Spații verzi

- Nu se impune o regulă. Este posibilă plantarea de pomi fructiferi.

Art. 25. Împrejurimi

- Pentru parcela 1 se recomandă împrejurirea cu un gard de 90-100 cm pentru siguranța dar cu un acces liber pe parcelă sau fără împrejurire.

V. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

- Trasarea străzilor și respectiv a limitelor de parcele se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție de proiectantul de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării.
- Certificatele de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elementele obligatorii din REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.
- Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării P.U.Z.-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

Întocmit,
Arhitect Laurentiu STOIAN

