

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe terenul studiat.

Normele cuprinse in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea constructiilor, in limitele terenului studiat.

Modificarile Regulamentului Local de Urbanism aprobat se vor face numai in conditiile in care nu contravin prevederile Regulamentului General de Urbanism si urmeaza filiera de avizare aprobata, urmata de documentatia initiala.

2. Baza Legală

La baza elaborarii PUZ-ului au stat următoarele:

- Ridicare topografica
- Studiu geotehnic
- Alte documentatii de urbanism aprobate in zona;
- RGU aprobat prin HG 525/1996 republicata;
- PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023;
- Ordinul Ministrului Sănătății 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;
- HCJ 115/2008 privind aprobarea reglementarilor si indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potential de edificare urbana din judetul Timis;
- HG 365 din 26.07.2022 - Strategia de Dezvoltare Teritoriala Urbana – Timisoara Nord;
- PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018;
- HCL 62/2012 privind dezvoltarea spatiilor verzi;
- L350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, actualizată;
- Ordinul nr. 233/26.02.2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350 din 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Ordinul MLPAT 91/91, privind formularele, procedura de autorizatie și conținutul documentelor și alte acte legislative specifice domeniului;
- L50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 839 din 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizat;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM-010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- HG nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România;

- HCL 390/2021 privind înființarea Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism;
- Ordin nr. 2701 din 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, modificat prin Ordinul nr. 835/2014.

3. Domeniul de aplicare

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor, pentru orice categorie de teren aflat în limita terenului studiat.

Zonificarea funcțională a terenului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități ce se desfășoară pe teren și de ponderea acestora, evidențiate în planșa de reglementări. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare a construcțiilor ce se vor realiza în cadrul fiecărei zone funcționale.

Odată aprobat, împreună cu Planul Urbanistic Zonal, Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Terenurile însumate în suprafața totală de **8140 mp** se afla în **extravilanul municipiului Timișoara, jud. TIMIS** și figurează în Cartea Funciara cu CF **453005, 453006**, au ca proprietari pe **Opreanu Flavia, Cojocaru Ramona-Maria**.

Autorizarea și executia construcțiilor va avea în vedere pastrarea calității mediului și echilibrului ecologic.

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

Executarea lucrărilor de construire în zonele de protecție ale traseelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, de comunicație și a altor asemenea rețele de infrastructură este interzisă. Autorizația de Construire se va emite după obținerea avizelor de amplasament eliberate de detinatorii de rețele. Executia propriu-zisă va începe după eliberarea completă a amplasamentului și protejarea zonei santierului.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

- a) Amplasarea construcțiilor în raport cu aliniamentul stradal: clădirile se vor amplasa cu o retragere de 3 m, iar pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele

aliniamente, conf. planșa *U04 Reglementari Urbanistice*. Accesele propuse pot suferi modificări în faza de execuție.

b) Amplasarea construcțiilor în raport cu retragerile laterale și posterioare:

- Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita laterală a parcelei opuse celei ce include un calcan, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu cu mai puțin decât 4,5 m. În cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei;
- Retragera față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

c) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

7. Reguli cu privire la circulații și asigurarea acceselor obligatorii

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție de configurare, amplasare și autorizare a acestora.

Accesele pietonale vor fi prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Se prevăd rampe pentru persoane cu dizabilități la trotuare și spații publice, proiectate conf. normativelor de actualitate. Pentru parcela 3 se va considera ca funcțiune **Va // zonă verde cu acces public nelimitat**, fiind astfel accesibilă pentru pietoni și bicicliști și va da posibilitatea de a accesa terenurile învecinate din cadrul PUZ aprobat prin HCL 207/2026.

Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție este obligatorie la curțile interioare. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

Se propune modernizarea drumului de exploatare existent DE 731/1 aflat pe latura de nord est a terenului studeiat la un profil de 26 m, conf. PUG aprobat prin HCL nr. 457/2023 și Strategia de Dezvoltare Teritorială Urbană - Timișoara Nord – conf. planșa *U04 Reglementări urbanistice*.

Pentru parcelele propuse 1 și 2 accesul auto se va realiza din strada nou propusa, cu profil stradal PTT1 de 26 m, parte din LOT 4 - conf. planșa *U04 Reglementari Urbanistice*.

Profilul stradal PTT1 deservește realizarea unui profil stradal de 26 m, denumit "**PTT1 - Profil stradă colectoare cu infrastructură verde**" - extras din *Strategia de Dezvoltare Teritorială Urbană – Timișoara Nord*, din planșa anexa 04, *Masterplan – infrastructură stradală*, conf. HCL nr. 365/2022. Aceasta va cuprinde o circulație rutieră în total de 2 benzi, având o banda pe sens, zone verzi amenajate, pistă de biciclete de 2,50 m lățime și respectiv trotuare tip promenadă, conf. planșei "*U04 Reglementări urbanistice*".

În cadrul LOT 4 se va finaliza și întregirea intersecției cu sens giratoriu, ce deservește legătura atât cu terenurile adiacente identificate prin CF 424400, 446787, 446551, 421543 și 457109, dar și legătura cu drumul național DN6 – Calea Torontalului.

Toate parcelele vor avea accese amenajate de pe domeniul public prin strada nou propusă conf. planșei *“U04 Reglementări urbanistice”*.

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local după caz. Rețelele de apă, canal, termoficare, gaz, TV cablu, alimentare cu energie electrică, telefonie, etc. se vor amplasa subteran.

Bransarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate este obligatorie.

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

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

Evacuarea apelor pluviale – de pe acoperiș se va face în bazine de retenție și spațiul verde aferent lotului.

Pentru parcelele **M4 // Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor de importanță locală** se prevede în felul următor:

- toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public;
- Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Suprafața totală a parcelelor este de 8140 mp, conform CF-ului. Suprafața măsurată a ridicării topografice este de 8140 mp.

Pentru parcelele 1-2, dimensiunile parcelelor vor avea o suprafață cuprinsă între 2280-2290mp. Pentru parcela 3, dimensiunea parcelei va avea o suprafață de 408,41 mp.

Toate parcelele vor avea forme rectangulare cu excepția parcelei 1, care va avea o formă neregulată, datorită intersecției cu sens giratoriu, conf. planșa *U04 Reglementări Urbanistice*.

10. Reguli cu privire la amenajari exterioare (Staționarea autovehiculelor, spații libere și spații plantate, împrejurii)

Staționarea autovehiculelor:

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Staționarea autovehiculelor se va realiza, ca regulă, în garaje colective subterane. În situația în care se organizează parcaje la sol (locurile de staționare), suprafața ocupată de acestea nu va depăși 20% din suprafața liberă a parcelei. Dispunerea pe parcelă se va conforma normelor sanitare în vigoare. Amplasarea parcajelor față de clădirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului / alinierii, destinate amplasării construcțiilor (40 m).

Rampele de acces la parcaje nu trebuie să antreneze modificări în nivelul trotuarului.

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

La clădiri se va asigura accesul masinilor de intervenție.

Amplasarea de spații verzi:

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 30% în cazul P.O.T. max = 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi. Eliminarea arborilor maturi este interzisă iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

Împrejurii:

Împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități funcționale

Prin parcelele propuse, s-au configurat funcțiuni conform Regulamentului Local de urbanism extras din PUG TIMISOARA aprobat prin HCL nr.457/2023. Avem astfel 2 unități funcționale sub formă de zone și subzone aferente funcțiunilor propuse:

Zona M4

Zona mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor de importanță locală: Locuinte colective, dotări și servicii, cu regim de înălțime maxim (S)+P+4E+M/Er, (pentru parcelele 1 – 2);

Zona Va

Zonă verde cu acces public nelimitat: Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat, scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat (pentru parcela 3).

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

M4// Zona mixtă - Locuinte colective, dotări și servicii (parcelele 1 – 2)

M4.1 Generalități

Se generează o zonă cu 2 parcele cu funcțiune rezidențială de densitate medie prin locuinte colective cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare. Zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul unor artere de importanță locală. Zona se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele și locuirea de tip colectiv, situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Sunt de asemenea prezente, ocupând imobile monofuncționale, instituții publice și de interes pentru public, dar și alte tipuri de activități. Parcelele au o suprafață cuprinsă între 2280-2290 mp și sunt de formă regulată, cu excepția parcelei 1, datorită prezenței intersecției cu sens giratoriu.

Art.1 Zonă funcțională propusă

Zonă de locuințe colective, dotări și servicii cu regim de înălțime cu maxim (S)+P+4E+M/Er niveluri în regim discontinuu (cuplat sau izolat).

M4.2 Utilizarea funcțională

Art.2 Utilizări admise:

- Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc.;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;

- Spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie;
- scuaruri publice.

Art.3 Utilizări admise cu condiții:

- circulații pietonale, de biciclete, mixte și auto;
- Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
 - o să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni);
 - o accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.
- elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public;
- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor;
- să aibă acces public limitat (ocazional);
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- spații verzi, locuri de joacă pentru copii.

Art.4 Utilizări interzise:

- Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- construcții provizorii, altele decât organizările de șantier pe durata executării construcției;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclama;
- Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- Comerț en gros;
- Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), etc;
- Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre;
- Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor;
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public;
- Ansambluri monofuncționale rezidențiale;
- Locuințe de tip individuale;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care să împiedice evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

M4.3 Condiții de amplasarea, echipare și conformare a clădirilor:

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii:

Art.5 Orientarea față de punctele cardinale :

- se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății.

Art.6 Amplasarea față de drumuri publice: clădirile se vor amplasa cu retragere de 3m;

Art.7 Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil: - nu este cazul;

Art.8 Amplasarea față de căile ferate din administrarea SNCFR: - nu este cazul;

Art.9 Amplasarea față de aeroporturi:

- Terenul studiat se afla în Zona II ($R = 1000$ m) a aeroportului Cioca;
- Distanța de la prima parcelă de locuințe până la cel mai apropiat punct al aeroportului este de 655 m;

Art.10 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei: - nu este cazul;

Art.11 Amplasarea față de aliniament: clădirile se vor amplasa cu o retragere de 3m;

Art.12 Amplasarea clădirilor în interiorul parcelei:

- Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita laterală a parcelei opuse celei ce include un calcan, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt cu regim de înălțime egală sau mai mare de $(S)+P+4E+M/Er$, dar nu cu mai puțin decât 4,5 m. În cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei.
- În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate);
- Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

M4.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Art.13 Accese carosabile

- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. Dacă parcajele sunt dispuse în proporție de două treimi în garaje colective subterane, este admis un al doi-lea acces carosabil pe parcelă, pentru garaj. În caz contrar se va prevedea doar un acces carosabil, cu lățimea maximă de 6m.
- Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție este obligatorie la toate clădirile, conform legislației în vigoare; gabaritele minime de trecere ale autospecialelor de

intervenție sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime. În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.00 metri;

- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Art.14 Accese pietonale

- Accesese pietonale vor fi prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel;
- Se prevăd rampe pentru persoane cu dizabilități la trotuare și spații publice, proiectate conf. normativelor de actualitate;
- Se va asigura obligatoriu minim 1 acces pietonal pe fiecare parcelă.

M4.5 Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitară

Art.15 Regulile cu privire la echiparea tehnico-edilitară s-au enumerat la punctul 8 din prezentul Regulament Local de Urbanism.

Art.16 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico – edilitare

- Rețelele de gaze sunt în serviciul public și se află în proprietatea publică a localității;
- Rețelele de alimentare cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate a regiilor respective;
- Indiferent de modul de finanțare a executării rețelelor de utilități tehnico-edilitare, acestea intră în proprietatea publică.

M4.6 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Art.17 Parcelarea

- Parcelele vor avea formă rectangulară cu dimensiunile prevăzute în planșa de reglementări urbanistice, cu excepția parcelei nr. 1, care datorită prezenței intersecției cu sens giratoriu, se va proiecta printr-o formă neregulată;
- Toate parcelele vor avea minim un acces auto și minim un acces pietonal, poziția acestora pe planșa de reglementări fiind orientativă. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la parcela de la drumurile publice în mod direct;
- se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte indicii urbanistici pentru zona din care fac parte.

Art.18 Înălțimea construcțiilor

- Înălțimea maximă a clădirilor în punctul cel mai înalt va fi de 23 m, iar înălțimea maximă la cornișă de la cota terenului sistematizat va fi de 19 m. Regimul de înălțime propus este de $(S)+P+4E+M/Er$.

Art.19 Aspectul exterior al construcțiilor

- Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural și structuri urbane existente adiacent.

- Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bovindouri etc., începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii. Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%), sau cu șarpantă, în funcție de contextul urban local.
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.
- Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 din regulamentul local de urbanism prevăzut în PUG.
- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje; garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațadele principale. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior al acestuia, pe fațadele laterale și posterioare;
- lucrările tehnice (rețele, conducte, bransamente, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejmuirilor;

Art.20 Procentul de ocupare a terenului: **POT_{max} = 40%** **CUT_{max} = 2,2**

M4.7 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și pietonale în interiorul parcelei, împrejurii

Art.21 Parcaje

- Numărul minim al locurilor de parcare va fi de 2 locuri/ unitate locative;
- Locurile de parcare se asigură exclusiv în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice;
- Pe domeniul public se pot amenaja parcări care să le suplimenteze pe cele din interiorul parcelei.

Art.22 Spații verzi

- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 30%. Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere;
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

Art.23 Împrejurii

- Împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii;

- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Va // Zona verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat (parcela 3)

Va.1 Generalități

Se generează o parcelă cu spații verzi publice cu acces public nelimitat. Parcela are o suprafață de 408.41 mp și este de formă regulată.

Art.24 Zonă funcțională propusă

- Zona spații verzi publice cu acces public nelimitat.

Va.2 Utilizarea funcțională

Art.25 Utilizări admise:

- Plantații înalte, medii și joase;
- Sistem de alei și platforme cu înveliș permeabil pentru circulații pietonale și velo;
- Mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- Edicule, componente ale amenajării peisagere;
- Grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- Unități de alimentație publică (cafeterie, cafenea, bufet etc) ca și construcții temporare pe structuri ușoare, pe o suprafață de 10% din parcelă;
- Se conservă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale;
- Sunt admise construcții pentru expoziții și activități culturale.

Art.26 Utilizări admise cu condiții:

- Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat;
- conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente;
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

Art.27 Utilizări interzise:

- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare;
- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Va.3 Condiții de amplasarea, echipare și conformare a clădirilor: - nu este cazul

Va.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Art.28 Accese carosabile

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale;
- se va asigura accesul direct la sursele de apă al mașinilor de pompieri, în funcție de necesități;
- Staționarea autovehiculelor pe zonele verzi este interzisă. Acestea se vor amplasa în proximitatea zonelor de acces ca parte a sistemului de parcaje publice.

Art.29 Accese pietonale

- Accesele pietonale vor fi prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel;
- Se va asigura obligatoriu minim 1 acces pietonal pe fiecare parcelă;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu mobilitate redusă.

Va.5 Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitară

Art.30 Spațiul verde va beneficia de iluminat public și se va racorda la rețeaua stradață de alimentare cu energie electrică.

Art.31 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico – edilitare

- Rețelele de gaze sunt în serviciul public și se află în proprietatea publică a localității;
- Rețelele de alimentare cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate a regiilor respective;
- Indiferent de modul de finanțare a executării rețelelor de utilități tehnico-edilitare, acestea intră în proprietatea publică.

Va.6 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Art.32 Parcelarea

Parcela va avea forma și dimensiunile prevăzute în planșa de reglementări.

Art.33 Înălțimea construcțiilor: cu excepția instalațiilor, nu este cazul

Art.34 Aspectul exterior al construcțiilor – nu este cazul

Art.35 Procentul de ocupare a terenului – nu este cazul

Va.7 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și pietonale în interiorul parcelei, împrejurii

Art.36 Parcaje : Nu este cazul

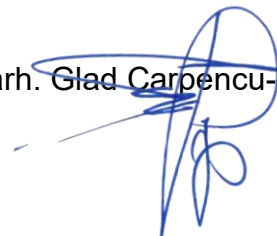
Art.37 Spații verzi

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.

Art.38 Împrejmuiuri

- scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare prin borduri în lungul cărora, pe o lățime de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

Întocmit: arh. Glad Carpencu-Pop



Întocmit: arh. Mircea Crăculeac
(SPECIALIST RUR)

