

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereent proiectului

„ELABORARE PUZ ZONA LOCUINTE”

AMPLASAMENT: ZONA CAMPULUI, CF 429722,429723,429725, nr. cad 429722, 429723, 429725

I. Baza legala

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

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

La baza elaborarii Regulamentului afereent planului urbanistic zonal stau:

- H.G.R. nr. 525/1996 si ghidul de aplicare R.G.U. aprobat prin ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanism (republicata);
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor repbl
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicata);
- Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru utilitate publica;
- Legea nr. 107/1996 legea apelor (republicata);
- Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului;
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor;
- Hotararea C.J. Timis nr. 115/2008 privind aprobarea reglementarilor si indicilor urbanistici din Judetul Timis;
- precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.
- Reglementarile cuprinse in PUG si prescriptiile regulamentului de urbanism afereente PUG pentru zona ce face obiectul PUZ.

1. Regulamentul local de urbanism afereent PLAN URBANISTIC ZONAL cuprinde prescriptii si reglementari ce se refera la modul 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.

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, concesiunare, 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:

- 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, imprejuriri, 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.Functione dominanta

Functione dominanta propusa pentru zona este cea rezidentiala - Locuintele vor fi de tip individual sau duplex – cu maxim 2 unitati locative/parcela.

1.3.Functioni complementare admise in afara functiunii de locuire:

- zona birouri, spatii administrative, sedii de firme, spatii destinate desfasurarii profesiilor liberale
- platforme rutiere pentru accesul la subsol si cele destinate circulatiilor de pe parcela, garaje
- dotari prestari servicii compatibile cu locuire
- dotari de comert alimentar si nealimentar de mici dimensiuni (max 150 mp), alimentatie publica (max. 50 pers) cabinete medicale (cabinet stomatologic, cabinet doctor familie, etc) fara necesitatea obtinerii acordului notarial al vecinilor.

1.4.Utilizare functionala

- Utilizarile permise:
 - construirea de locuinte cu maxim 2 apartamente/parcela cu garaje/anexe aferente.
- Utilizari permise cu conditii:
 - realizarea de ateliere sau spatii administrative pentru firme, puncte alimentare, prestari servicii diverse nepoluante cu maximum zece angajati amplasate la parterul cladirilor de locuinte, dar care sa nu genereze disconfort fata de locuire.
- Interdictii temporare:

Nu este cazul.

- Utilizari interzise

Este interzisa amplasarea unitatilor industriale.

Este interzisa orice activitate generatoare de zgomot, noxe si trafic greu.

Construirea de abatoare, ferme zootehnice,depozite de deseuri.

2. Reguli de amplasare si conformare a constructiilor

2.1. Orientarea fata de punctele cardinale

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

Amplasarea constructiilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minim 1 ½ ore zilnic, la solstitiul de iarna, a tuturor incaperilor de locuit conform OMS 119/2014.

2.2. Amplasarea fata de drumurile publice

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

2.3. Amplasarea fata de aliniament

Aliniamentul este limita dintre domeniul public si cel privat.

Constructiile trebuie sa fie amplasate:

- cu o retragere de 5,00 m fata de aliniamentul stradal pentru regim de inaltime max S+P+1E+M pentru functiunea de locuinta, respectiv intre 0.00 m si 5,00 m pentru un regim de inaltime max. P cu functiunea de garaj. In cazul in care se opteaza pentru construirea subsolului, cota de calcare peste subsol va fi maxim 60 cm peste trotuarul public. Construirea subsolului nu este obligatoriu. Garajele pot fi amplasate si la subsolul cladirilor.

Excepțiile de la regulile mai sus menționate se aplică în situația cabinelor de poartă, a posturilor de transformare și a S.R.M.S., care pot fi amplasate pe limita de proprietate dinspre stradă.

2.4. Amplasarea în interiorul parcelei și în raport cu limitele dintre parcele

- Modul de amplasare a construcțiilor în raport cu limitele dintre parcele poate fi cuplat (cu acord notarial al vecinilor) sau izolat, conform planșei nr.03 – „REGLEMENTARI URBANISTICE”.
- În cazul în care construcțiile sunt cuplate sau izolate, pentru clădirile cu regim de înălțime până la S+P+1E, distanța acestora față de limitele laterale va fi de minimum 2.00 m pentru locuințe. În situația în care regimul de înălțime este (S+)P+1E+M, se va respecta distanța minimă de ½ din H cornișa față de mezinile laterale;
- Retrăgerea cu minim 6.00 m față de limita posterioară;
- În ambele situații se vor deschide goluri înspre limitele laterale și spre limita de fund a vecinătății respectând prevederile codului civil;
- La amplasarea construcțiilor pe limita de proprietate se va solicita acordul notarial al proprietarului parcelei față de care se amplasează construcția propusă;
- Anexele gospodărești se vor amplasa la cel puțin 3,00 m de limita posterioară sau pe limita cu condiția să nu depășească înălțimea de 3,00 m.

3.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

3.1. Accese carosabile

Execuția strazilor și a lucrărilor de sistematizare se va face după caz în etape de investiție, pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.

Orice construcție trebuie să fie accesibilă direct sau prin servitute de trecere dintr-un drum domeniu public pentru asigurarea condițiilor de acces, intervenție și salvare în caz de incendiu la construcții și pentru accesul utilajelor și autospecialelor de intervenție ale pompierilor.

Accesul la parcelele din zona studiată se va face din stradă Ioan Alexandru și din prelungirea strazii Herodot.

Profilele strazilor au fost stabilite prin documentații aprobate anterior și au fost dezmembrate conform documentației întocmită de S.C. Black Light S.R.L. și conform HCL 436/24.11.2009.

3.2. Accese pietonale

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

Asigurarea acceselor pietonale la clădiri este obligatorie.

4.Reguli cu privire la echiparea edilitară

4.1. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

Autorizarea executării construcțiilor se va realiza conform planului de acțiune și va fi permisă numai în cazul existenței posibilităților de racord la rețelele existente de apă potabilă, canalizare și energie electrică sau în cazul:

- realizării de soluții de echipare în sistem individual;
- după realizarea rețelelor centralizate de utilități publice, investitorul se obligă să racordeze imobilele la rețelele centralizate publice conform planului de acțiune.

4.2. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Extinderile de rețele publice sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor conform planului de acțiune.

Lucrările de racordare și de bransare la rețelele edilitare publice se suportă parțial de beneficiarii finali ai parcelelor propuse prin prezentul PUZ conform planului de acțiune. Extinderile de rețele stradale de alimentare cu apă, canalizare gaze, energie electrică și telecomunicații se vor executa subteran pe terenuri aflate în domeniul public.

4.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, canalizare, gaze, energie electrică, telecomunicații, drumuri publice sunt proprietatea publică a municipiului Timișoara.

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

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 urbanistice.
- Frontul stradal este mai mic decat adancimea parcelei;
- Limitele laterale sunt perpendiculare pe limita principala;

Alinierea constructiilor propuse va fi de:

- Se va respecta retragerea obligatorie de 5.00 m de la aliniamentul strazilor nou proiectate, inclusiv si in cazul parcelelor de colt pentru locuinte in regim max. S+P+1E+M si intre 0.00 m si 5.00 m pentru garaje in regim max P;

Amplasarea fata de limitele laterale de proprietate:

- Constructiile nou propuse de locuit in regim de inaltime pana la S+P+1E vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la vecinatati cu o retragere de minim 2.00 m fata de limitele laterale, iar in situatia in care constructiile au regimul de inaltime (S+P+1E+M) se va respecta distanta minima de $\frac{1}{2}$ din H cornisa fata de mezinile laterale;
- La amplasarea constructiilor pe limita de proprietate se va solicita acordul notarial al proprietarului parcelei fata de care se amplaseaza constructia propusa;

Amplasarea fata de limitele posterioara de proprietate:

- Se va respecta retragerea minima obligatorie de 6.00 m fata de limita posterioara de proprietate.

La amplasarea constructiilor se vor respecta:

- 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;
- normele de insorire si iluminat natural;
- Constructiile nou propuse pot fi astfel amplasate cuplat (cu acord notarial al vecinilor) sau izolat.
- La amplasarea constructiilor pe limita de proprietate se va solicita acordul notarial al proprietarului parcelei fata de care se amplaseaza constructia propusa;
- Locurile de parcare se vor amplasa la o distanta de minim 5.00 m fata de ferestrele incaperilor de locuit conform OMS 119/2014.

5.2. Inaltimea constructiilor

Regimul de Inaltime general impus constructiilor este de:

- maxim S+P+1E+M cu 9.00 m de la cota ± 0.00 pana la cornisa(streasina), respectiv 11.00 m inaltimea la coama pentru zona de locuinte cu maxim 2 apartamente;

In cazul in care se opteaza pentru construirea subsolului, cota de calcare peste subsol va fi maxim 60 cm peste trotuarul public. Construirea subsolului nu este obligatoriu.

Garajele amplasate in zona din fata a locuintelor pana in limita de proprietate (0.00-5.00 m) vor avea regim de inaltime maxim P.

Garajele se pot amplasa si la subsolul cladirilor

Distanta fata de limitele laterale ale parcelei va fi de minim $\frac{1}{2}$ din inaltimea, cladirii la cornisa (in cazul cladirilor (S+P+1E+M)). Inaltimea la coama acoperisului este determinata de marimea constructiei cu rezolvarea mansardei doar pe un singur nivel.

5.3. Aspectul exterior al cladirilor

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

Sunt interzise imitatiile stilistice.

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

Materialele de constructie destinate a fi acoperite nu pot fi lasate aparente in exteriorul cladirii sau pe imprejurimi. Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosintei propuse si in concordanta stilistica cu caracterul arhitectural al zonei in care se amplaseaza. Volumul si pozitia acestora nu va stanjeni traficul auto sau pietonal.

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

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

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

5.4. Procentul de ocupare si coeficientul de utilizare al terenului

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

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T.max.=40% - zona de locuinte cu maxim 2 apartamente;

Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului:

C.U.T. max.=1.2 - zona de locuinte cu maxim 2 apartamente

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

6.1.Parcaje garaje, anexe

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

6.2.Spatii verzi

- Este obligatorie plantarea cel putin a unui arbore de talie inalta pentru fiecare 150 mp de lot.
- Amenajarea spatiilor publice, constructiilor si a mobilierului urban se va realiza numai pe baza de documentatii de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire, eliberate conform legii nr. 50/1991 republicata.
- Arborii existenti vor fi pastrati pe cat posibil. Constructiile trebuie sa fie amplasate in asa fel incat sa respecte plantatiile existente.
- Este obligatorie amenajarea si plantarea cu arbori a spatiului verde aferent circulatiilor carosabile. Plantatiile de protectie ce se vor amenaja de-a lungul cailor publice, vor fi dimensionate in functie de vantul dominant, de vecinatati si de caracterul zonei inconjuratoare.
- Se vor asigura spatii verzi de min. 25% din suprafata parcelei de locuinte.

6.3.Imprejurimi

Spre frontul strazilor si la limitele de vecinatate pana la frontul casei in interior se vor realiza imprejurimi din materiale de buna calitate, cu rezistenta mare in timp si specifice cadrului arhitectural de tip urban, opace sau semi-transparente din grilaje metalice cu stalpi metalici sau plase din sarma, sau alte materiale durabile ce se incadreaza

cu specificul arhitectural. Înălțimea acestor împrejurimi va fi de maximum 1.90 m cu soclu plin cu înălțimea cuprinsă între 0,45 - 0,60 m și vor putea fi dublate de gard viu.

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

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

IV. Zonificarea funcțională

Zona de locuințe (cu maxim 2 apartamente/parcelă)

CARACTERISTICI

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

construcții cu regim de înălțime maxim $S + P + 1E + M$.

Trama strădală are prospecte strădale de 14.00 m respectiv 17.00 m.

REGLEMENTARI

Pentru teritoriul P.U.Z. analizat – conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 - zona propusă pentru locuințe cu interdicție temporară de construire până la aprobarea unei documentații de urbanism. Certificatele de Urbanism și Autorizațiile de Construire pentru obiectivele propuse pe aceste terenuri nu se vor elibera decât după avizarea și aprobarea documentației P.U.Z.

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

Funcțiunea dominantă

Funcțiunea dominantă propusă pentru zona este cea de locuințe cu maxim 2 apartamente pe parcelă.

Funcțiuni complementare admise

În afara funcțiunii de locuire, zona va putea avea și dotări și servicii compatibile cu locuirea.

V. Prevederi la nivelul unităților teritoriale de referință

Unitățile teritoriale de referință – U.T.R. sunt delimitate de limite fizice existente: axul străzilor, limitele parcelelor. P.U.Z.-ul are un U.T.R.: care cuprinde zona de locuințe cu maxim 2 apartamente/parcelă.

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

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

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

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

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

Regulament de urbanism la nivelul unităților teritoriale de referință

ZONA DE LOCUINȚE CU MAXIM 2 APARTAMENTE/PARCELĂ

DELIMITARI ȘI CARACTERISTICI

Delimitări:

Parcelele identificate prin CF 429722 și CF 429723 se învecinează:

- la S se învecinează cu parcelă de locuințe identificată prin CF nr. 429721;
- la N se învecinează cu prelungirea străzii Herodot cu profil final aprobat de 14.00 m;
- la V se învecinează cu parcelă agricolă identificată prin CF nr. 403650;
- la E se învecinează cu strada Ioan Alexandru cu profil final aprobat de 17.00 m.

Parcela identificată prin CF 429725 se învecinează:

- la S se învecinează cu prelungirea străzii Herodot cu profil final aprobat de 14.00 m;

- la N se invecineaza cu parcela de locuinte identificata prin CF nr. 429726
- la V se invecineaza cu parcela de locuinte identificata prin CF nr. 429724;
- la E se invecineaza cu strada Ioan Alexandru cu profil final aprobat de 17.00 m.

Caracteristici:

Zona destinata locuirii individuale.

REGLEMENTARI

a. Functiuni permise:

- locuinte individuale sau tip duplex cu maxim 2 apartamente/parcela;

b. Functiuni adiacente admise:

- garaje si parcaje,
- anexe si instalatii edilitare;
- imprejmui, accese carosabile si pietonale, spatii verzi amenajate, staționare autovehicule.
- Unificarea a 2 parcele in scopul construirii unei locuinte individuale sau tip duplex cu maxim 2 apartamente/parcela.

c. Functiuni adiacente admise cu conditii (cu acordul vecinilor direct implicati):

- posibilitatea de utilizare a unor incaperi din cadrul locuintei in vederea desfasurarii unor activitati care nu deranjează zona de locuit, birouri, activitati liberale cu maxim 5 angajati;

d. Functiuni interzise:

- constructii pentru activitati de productie industrială sau agrozootehnica si de depozitare,
- orice activitate care genereaza zgomot, noxe, trafic greu.
- parcare autovehiculelor pe trotuare, spatii verzi;
- depozite de deseuri;
- construirea a mai mult de 2 apartamente/parcela în cadrul parcelei de locuit în sistem individual;
- unificarea ulterioara a mai multor parcele în scopul realizarii de cladiri de locuit în sistem colectiv ;
- autorizarea cladirilor de locuit cuplate si însiruite fara acordul autentificat al vecinilor adiacenti calcanului;
- orice alte utilizari decat cele mentionate la functiuni permise.

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;
- suprafata parcelelor este de 500 mp;
- este asigurat un acces auto dintr-un drum public pentru fiecare parcela;

REGIMUL DE INALTIME

Regimul de Inaltime general impus constructiilor este de:

maxim $S+P+1E+M$ cu 9.00 m de la cota ± 0.00 pana la cornisa (streasina), respectiv 11.00 m inaltimea la coama.

In cazul in care se opteaza pentru construirea subsolului, cota de calcare peste subsol va fi maxim 60 cm peste trotuarul public. Construirea subsolului nu este obligatoriu.

REGIM DE ALINIERE

Constructiile de locuit vor fi retrase de la aliniamentul stradal cu 5.00 m, inclusiv cele amplasate pe colt, iar garajele pot fi amplasate conform plansei 03 Reglementari Urbanistice

TIPOLOGIA DE LOCUIRE

Tipologia este de locuinte individuale, cuplate sau izolate, cu maxim 2 unitati locative pe parcela.

AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

- Cladirile se vor amplasa cu retragere de 5.00 m fata de aliniamentul stradal pentru locuinte si intre 0.00 si 5.00 m pentru garaje si minim 6.00 m fata de limita posterioara;

- Constructiile nou propuse de locuit individuale in regim pana la S+P+1E vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la vecinatati cu o retragere de minim 2.00 m fata de limitele laterale, iar in situatia in care constructiile au regimul de inaltime (S+)P+1E+M se va respecta distanta minima de $\frac{1}{2}$ din H cornisa fata de mezuinile laterale;
- Constructiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele acestora, in conditiile respectarii codului civil.
- Nu se admit calcane spre vecini decat pentru garaje sau cladiri cuplate, proiectarea trebuind sa fie corelata.

PARCARE AUTOVEHICOLE

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

PLANTATII

Este obligatorie plantarea cel putin a unui arbore pentru fiecare 150 mp de lot.

INDICATORI DE UTILIZARE A TERENULUI

- constructii locuinte:

POTmax. = 40%;

CUTmax. = 1,2

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

Parcelele 1 ÷ 3 locuinte cu maxim 2 apartamente/parcela;

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

CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

Trasarea strazilor si respectiv a limitelor de parcele se va face pe baza de ridicari topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispozitie de proiectantul de specialitate, care va verifica si confirma corectitudinea trasarii. Certificatele de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elementele obligatorii din REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiile ce vor urma avizarii P.U.Z.-ului si introducerea lor în baza de date existenta, în scopul corelarii si al mentinerii la zi a situatiei din zona.

Intocmit
specialist RUR
arh. Delia Vizitiu