

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

1. CAP. 1 DISPOZITII GENERALE

1.1. ROLUL RLU

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelelor reglementate.

Limita zonei studiate este figurată în planșa de Reglementări urbanistice a PUZ-ului.

Zonificarea funcțională a terenului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa de Reglementări urbanistice. Pe baza zonificării s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica.

Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament (permisiuni și restricții) sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului ce face obiectul PUZ.

Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale “ **PUZ-ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**”, Timișoara, strada Timisoara, C.F. nr. 422530 **Timisoara, nr. top. 422530**.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și a fost aprobat pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile legislației în vigoare la data elaborării prezentei documentații.

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.

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.

1.2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ- indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordin MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare; Pr. nr. 345/PDS/21

2/19

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (modificată);
- Ordin nr. 233/2006 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
- Legea administrației publice locale nr. 215/2001 (republicată);
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică nr. 255/2010;
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995 (republicată);
- Legea privind protecția mediului nr. 219/2019;
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998;
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
- Codul Civil;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

Pentru elaborarea acestei documentatii s-au studiat planurile urbanistice aprobate in zona adiacente amplasamentului, precum si planurile de urbanism cu caracter director care stabilesc directiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara aprobat prin HCL 457/2023
- Plan Urbanistic Zonal – HCL 478/2009 Zona locuinte colective si functiuni complementare
- Plan Urbanistic Zonal – HCL 374/2003;
- Studiu de oportunitate 4/23.02.2024 Construire locuinte colective si functiuni complementare;
- Plan Urbanistic Zonal – HCL 104/2007;
- Plan Urbanistic Zonal – HCL 35/2007;
- Plan Urbanistic Zonal – HCL 175/11.04.2019 „Zona locuinte si functiuni complementare;
- Aviz Oportunitate 06/06.03.2023 Zona locuinte individuale, locuinte colective, dotari si servicii publice;
- Ridicarea topografica pentru zona studiata.
- HCL nr. 365 din 26.07.2022 privind aprobarea si implementarea Strategiei de Dezvoltare Teritoriala Urbana – Timisoara Nord aprobata prin HCL 365/2022.

Este obligatorie coroborarea prezentului regulament cu întreaga legislație în vigoare la data autorizării construcțiilor și amenajărilor.

Orice modificare legislativă ce intră în contradicție cu prevederi ale prezentului regulament sau modifică unele restricții prevăzute în legislație preluate ca atare în prezentul regulament, va modifica în consecință și acele prevederi corespunzătoare din prezentul regulament.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren arabil situate în extravilanul Localității Timisoara, județul Timiș, având o suprafață de 24 700mp, aflat în proprietatea subscrisei S.C. Superb Line Imoconstruct S.R.L, liber de sarcini, conform precizarilor din extrasul de carte funciara nr. 446551 Timisoara.

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de terenul care face obiectul PUZ.

Zonificarea funcțională propusă prin PUZ va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei, și este prezentată în planșa Reglementari urbanistice nr. U04. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

2. CAP. 2 REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

4.1. Terenuri agricole din extravilan:

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și condițiile stabilite de lege.

Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate de construcții, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Terenul ce face obiectul prezentului PUZ este situat în extravilanul localității Dumbravita.

4.2. Terenuri agricole din intravilan:

În zona studiată există terenuri având categoria de folosință arabil.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile arabile din intravilan este permisă pentru funcțiunile și condițiile stabilite de lege.

De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Parcelele ce fac obiectul proiectului se vor încadra în această situație ulterior obținerii HCL pentru aprobare PUZ.

4.3. Zonele cu valoare peisagistică și zonele natural protejate:

Consiliul Județean Timiș împreună cu Consiliul Local Timisoara vor identifica și vor delimita, în funcție de particularitățile specifice zonele naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și vor stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

4.4. Resursele subsolului:

În cazul identificării de zone cu resurse pe teritoriul care face obiectul prezentului PUZ, modalitatea exploatarea acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

4.5. Resursele de apă:

Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile permise în acest RLU este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor, după caz și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectarea zonelor de protecție față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor (dacă e cazul).

4.6. Zonele construite protejate:

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin Hotărâre a Consiliului Județean Timiș, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Timiș, subordonate Ministerului Culturii și Cultelor și Patrimoniului național și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Siguranța în construcții:

Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusive Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- HGR nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
- HGR nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusive instrucțiunile de aplicare aprobate prin Ord. MLPAT nr. 77/N/1996.
- Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor;
-

5.2. Expunerea la riscuri naturale:

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin Hotărâre a Consiliului Județean Timiș se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Timiș, subordonate Ministerului Culturii și Cultelor și Patrimoniului Național și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.

5.3. Expunerea la riscuri tehnologice:

Autorizarea executării construcțiilor 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 asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

5.4. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice:

Autorizarea executării construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat.

Terenul studiat are în vecinătate rețele de apă, canalizare și energie electrică.

5.5. Expunere la riscuri armate:

Autoritățile administrației publice, instituțiile publice, operatorii economici și proprietarii de imobile au obligația să prevadă în planurile de investiții și să realizeze adăposturi de protecție civilă (Legea 481/2004, art. 45, alin.2).

Categoriile de construcții la care este obligatorie realizarea de adăposturi publice de protecție civilă, precum și adăposturile care se amenajează ca puncte de comandă este cuprinsă în HG 862/2016.

5.6. Asigurarea echipării edilitare:

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale sau ale dezvoltatorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea lucrărilor de construcții poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați. Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele edilitare existente (canalizare, alimentare cu apă, energie electrică), în sistem centralizat sau în sistem individual. Intabularea construcțiilor va putea fi realizată numai după racordarea acestora la rețelele edilitare existente.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate ale rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;

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

Schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului, potrivit legii, poate fi condiționată de asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice și echipamentelor tehnice, necesare funcționării coerente a zonei.

Pentru zonele prevăzute în prezentul PUZ, în faza de autorizatie de construire se vor asigura următoarele dotări tehnico-edilitare (OMS 119/2014):

- Platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a depozitelor de deșeuri municipale, care vor fi amenajate la distanța de minimum 10 m fata de ferestrele camerelor de locuit invecinate (cap.I , art. 4), vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare;

- Spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încat să fie evitată accidentarea utilizatorilor;

- Spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, vor fi situate la distanțe de minimum m fata de ferestrele camerelor de locuit invecinate (cap I, ART 4); în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

Zonele de protecție sanitară se vor asigura, conform prevederilor legale în vigoare, pe baza avizelor corespunzătoare dotărilor tehnico-edilitare ale zonelor de locuit.

5.7. Asigurarea compatibilității funcțiunilor:

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

5.8. Procentul de ocupare a terenului:

În sensul prezentului regulament, procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei.

Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului, care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (Legea 350/2001, anexa nr. 2).

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului cu construcții să nu depășească:

- Pentru zona de locuințe colective și funcțiuni complementare **POT_{max}. = 35%**
- - Pentru zona de spații verzi, 10% din suprafața de teren alocat spațiului verde poate fi ocupat cu amenajări specifice.

5.9. Coeficientul de utilizare al terenului:

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția nedepășirii limitei superioare a coeficientului de utilizare a terenului precizată în prevederile specifice din aliniamentele de mai jos.

În sensul prezentului regulament, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei

inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajate, alei de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (Legea 350/2001, anexa nr. 2).

Coeficientul de utilizare a terenului este: **CUT maxim = 0,90**

5.10. Lucrări de utilitate publică:

Conform planșei 07 – Proprietatea asupra terenurilor urmează a fi prevăzute următoarele:

- Rezervarea suprafețelor de teren pentru asigurarea prospectelor finale ale străzilor propuse în zona studiată;
- Obligatorietatea ca drumurile de acces, trotuarele și spațiile verzi din cadrul profilelor transversale ale străzilor propuse să devină domeniul public.

6. REGULI DE AMPASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. Orientarea față de punctele cardinale:

Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 și Ordinul Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr. 119/2014 și nr. 994/2018.

Se recomandă ca clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrative, comercială) să aibă iluminarea naturală a spațiilor pentru birouri cât și a celor pentru public.

Amplasarea clădirilor de locuințe va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit amplasate de fațada cea mai favorabilă să se asigure durata minimă de însorire de 1 ½ h, potrivit Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014 și nr. 994/2018 pentru aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației.

Se va asigura pentru fiecare clădire posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusivă la nord.

6.2. Amplasarea față de drumuri publice:

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996 republicat, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor se va face respectând aliniamentul propus în Planșa de Reglementări Urbanistice.

Amplasarea construcțiilor la nivelul subsolului va putea depăși limitele de implantare suprateerane, putând coincide cu limitele de proprietate.

6.3. Amplasarea față de aliniament:

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996 republicat, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor se va face respectând aliniamentul propus în Planșa de Reglementări Urbanistice.

Amplasarea construcțiilor la nivelul subsolului va putea depăși limitele de implantare supraterrane, putând coincide cu limitele de proprietate.

Locuințe individuale, cu max doua unitati locative/parcela - 6,00 m

Locuinte colective cu servicii la parter - 6,00 m

6.4. Amplasarea în interiorul parcelei, amplasarea față de limitele laterale ale parcelei:

Clădirile se vor amplasa pe parcelă în limita zonei de implantare conform planșei Reglementări urbanistice.

Amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale ale parcelei se va face ținând cont de distanțele minime obligatorii potrivit Codului Civil, respectării condițiilor minime de însoțire și a distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu pentru parcelele .

Distanța clădirilor față de proprietățile vecine va fi conform planșei de reglementari:

Locuințe individuale, cu max doua unitati locative/parcela - 3,00 m

Locuințe colective cu servicii la parter - 3,00 m

Amplasarea în interiorul parcelei – Amplasarea față de limita posterioară:

Construcțiile se vor amplasa conform planșei Reglementări urbanistice respectând următoarele retrageri minime față de limita posterioară:

- Locuințe individuale, cu max doua unitati locative/parcela - 10,00 m
- Locuințe colective cu servicii la parter - 10,00 m

Anexele gospodaresti se vor amplasa la cel puțin 2,00m fata de limita posterioara sau pe limita cu conditia sa nu depaseasca inaltimea maxima de 3,00m.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respecta distanțele minime necesare intervențiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).

Bilantul teritorial s-a intocmit comparativ – situatia existenta si propusa:

Zone functionale	POT	CUT	Regim de inaltime	H coama
Zona locuinte pt max. 2 familii	35%	0,90	max. (S/D)+P+1E+Er/M	max. 12.00 m
Zona locuinte colective cu servicii la parter	35%	0,90	max. (S/D)+P+2E+Er/M	max. 12.00 m

BILANT TERITORIALPARCELE STUDIASTE		
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT	PROPUS

	Suprafata (S)	Procent din S	Suprafata (S)	Procent din S
ZONA STUDIATA	24 700 mp	100 %	24 700 mp	100 %
Zona locuinte pt max. 2 familii	--	--	16 000 mp	64,78 %
Zona locuinte colective cu servicii la parter	--	--	1 528 mp	6,19 %
Zone verzi	--	--	1 235 mp	5,00 %
Drumuri, alei, trotuare si parcaje	--	--	5 937 mp	24,03 %

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. Accesuri carosabile:

Orice construcție trebuie să fie accesibilă dintr-un drum public (direct sau prin servitute), având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de Securitate, apărarea contra incendiilor.

Numărul și configurația accesurilor carosabile pentru toate categoriile de construcții se stabilește în funcție de destinația funcțională a construcției, de capacitatea acesteia, și de numărul de utilizatori, cu condiția asigurării acceselor pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor de trafic.

Poziția accesurilor carosabile nu este fixă, ea va fi stabilită la momentul autorizării construcțiilor.

Accesurile carosabile nu trebuie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență.

7.2. Accesuri pietonale:

Este obligatorie asigurarea accesurilor pietonale la clădiri.

În sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, care pot fi trotuare, alei pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică.

Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specific de deplasare.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

8.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente:

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord a noilor consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente ale localității și anume: alimentare cu apă, canalizare menajeră și alimentare cu energie electrică.

De la dispozițiile alineatului precedent se pot deroga cu avizul organelor administrației publice competente în situația în care rețelele publice de echipare edilitară nu există, astfel:

Se vor realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecția mediului, urmând ca investitorul să racordeze construcția (potrivit regulilor impuse de Consiliul Local) la rețeaua centralizată, atunci când aceasta se va executa.

Investitorul se obligă să prelungească rețeaua existentă atunci când aceasta are capacitatea necesară.

Investitorul se obligă fie să marească capacitatea rețelelor existente, fie să construiască noi rețele;

Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar după asigurarea echipării tehnico-edilitare în condițiile aliniatului precedent (dacă e cazul).

8.2. Realizarea de rețele tehnico-edilitare:

Alimentarea cu apă, canalizarea menajeră și pluvială:

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitatea rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor (elaborator P.U.Z.), în întregime, conform planului de acțiune (corelat cu situația existent în zonă la momentul dezvoltării echipării hidro-edilitare).

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară se suportă în întregime de către proprietari. Beneficiarul final al parcelelor construibile va racorda construcția la rețeaua centralizată publică, după realizarea acesteia.

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, etc. se vor realiza recomandabil subteran, cu excepția celor aflate deja în curs de execuție și a căror extindere se preconizează (dacă e cazul).

Este obligatorie realizarea bazinelor de retenție pentru colectarea apelor pluviale.

Alimentarea cu energie electrică:

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului architectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Ansamblul de lucrări ingineresti care asigură aprovizionarea zonei cu energie electrică din sistemul national, aparținând domeniului public și exploatată de instituția publică specializată va cuprinde: posturi de transformare și rețea de distribuție a energiei electrice.

Telecomunicații:

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului architectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Rețele termice, alimentare cu gaze:

Centralele și punctele termice vor fi înglobate în construcție, fiind concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului architectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

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

Firidele de branșare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului architectural al construcțiilor și împrejurimilor.

Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor în vigoare la data realizării lor, referitoare la distanțele impuse de funcțiunile pe care la adăpostesc.

8.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Edificarea este permisă cu respectarea dreptului de proprietate asupra rețelelor edilitare, publică sau private, după caz.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

9.1. Parcelarea:

În cazul în care se doresc dezmembrări sau unificări ale terenurilor din diverse motive juridice sau constructive (ex. etapizare corpuri clădire, ipotecă bancară, servituți, etc.), acestea sunt permise cu respectarea uneia dintre următoarele condiții:

- lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală mai mare sau egală cu 12 m pentru locuințele cuplate sau covor;
- lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală mai mare sau egală cu 15 m pentru locuințele izolate;
- adâncimea parcelei sa fie mai mare decât frontul parcelar, să aibă formă regulată;

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate.

9.2. 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 (conform Ordinului nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoirii acestora.

- Mansarda: în cazul mansardărilor, suprafața nivelului (sn) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

Regim maxim de înălțime: Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterrane.

Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+2+M, (S)+P+2+ER, (S – subsol, D – demisol, P – parter, 1 – 1 etaj, 2 – 2 etaje, M – mansardă, ER – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

9.3. Aspectul exterior al construcțiilor:

Autorizația de construire nu se va emite dacă o construcție prin situare, arhitectură, dimensiuni și aspect exterior este în măsură să aducă prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților, peisajului urban.

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

Materialele pentru finisaj exterior vor fi de buna calitate, specific cadrului architectural.

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.

Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb-gri, natur, ocru, culori armonizate în general.

Pentru servicii și instituții sunt permise totuși culori specific firmelor ce își desfășoară activitatea în clădirile respective.

Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din material adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul architectural al zonei în care se amplasează. Poziția și dimensiunile lor nu vor stânjeni traficul auto sau pietonal.

10.REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE , SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

10.1. Parcaje:

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei, pe sol sau în garaje subterane. În cazul amplasării parcajelor la sol, distanța de la spațiile de locuit până la cel mai apropiat parcaj va fi de minimum 5 m.

Se interzice organizarea de locuri de parcare cu acces direct din spațiul public, accesibile prin traversarea trotuarului.

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate, inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități libere sau manufacturiere:

- minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp;
- minimum două locuri de parcare, dintre care cel puțin unul încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj, pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp .

Locuințe individuale (unifamiliale) înșiruite și covor, sau semicolective: un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă .

Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate): două locuri de parcare.

Alte activități: conform *Anexei 2*.

10.2. Spații verzi și plantate:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Conform Bilanțului Teritorial au fost asigurate spații verzi în procentul de 5,00 % din suprafața totală a terenului studiat, respectiv 1 235 mp.

Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 100 mp de lot.

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 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 și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică. Defrișarea lor este permisă doar în baza unei Expertize dendrologice.

10.3. Împrejmuiri:

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.

3. CAP. 3 UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

11.1. Unități și subunități funcționale:

Zona funcțională reprezintă o parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zonă de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi, etc.) (anexa la Legea 350/2001).

Subzona funcțională reprezintă o parte din teritoriul unei zone funcționale, cuprinsă într-o singură unitate teritorială de referință, omogenă din punct de vedere al caracteristicilor urbanistice, asupra căreia se pot aplica același set de reguli.

Teritoriul zonei studiate este compus din următoarele zone funcționale:

- Zonă locuințe colective și funcțiuni complementare;
- Zonă locuințe pentru maxim două familii;
- Zonă circulații auto/pietonale, parcaje, spații verzi în interiorul parcelei;
- Zonă spații verzi amenajate.

4. CAP. 4 PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Zonă locuințe pentru maxim 2 familii:

Utilizări permise:

- Locuințe cu maxim două unități locative;
- amenajări și construcții aferente locuințelor (anexe);
- Spații verzi amenajate în cadrul parcelei – mobilier urban, bănci, pergole, foișoare, locuri de joacă pentru copii;
- construcții, rețele și instalații tehnico-edilitare/gospodărire comunală necesare zonei;
- accesuri pietonale, carosabile, spații staționare auto, parcuri la sol, parcuri la subsol, parcuri supraetajate;
- împrejmuiuri;
- platforme colectare deșeuri menajere;
- este permisă utilizarea unor spații de la parterul unor clădiri de locuit pentru comerț, servicii sau activități de mică capacitate, ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii), cu acordul vecinilor direct implicați;
- Schimbarea destinației unui spațiu de locuit se poate face numai cu respectarea condițiilor prevăzute de Legea nr. 196/2018 actualizat, privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor.
- Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației din zonă, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile, să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător, amplasate în subteran sau în afara spațiului public;
- Instalațiile exterioare de climatizare, încălzire, pompe de căldură, etc se vor amplasa cu condiția ca în timpul funcționării acestea să nu producă un nivel de zgomot peste limitele admise de lege la nivelul ferestrelor vecine;

Interdicții temporare de construire:

- zonele afectate de rețele (electrice, canalizare, alimentare cu apă, gaze, telefonie, fibră optică, etc.) sunt supuse interdicției temporare de construire (dacă este cazul).

Utilizări interzise:

- activități/servicii de tip industrial sau cvasiindustrial sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incompatibile prin traficul generat;
- activități de depozitare en gros, comerț en gros, antrepozite, depozitare de materiale refolosibile;
- comerț en gros;
- comerț en-detail, în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box)., mall, etc;
- comerț și alimentație publică practicate prin vitrine/ferestre;

- construcții provizorii de orice natură;
- stații de întreținere auto, spălătorii auto;
- construcții pentru creșterea animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare, anexe gospodărești pentru creșterea animalelor (suinelor, bovinelor, cabalinelor, păsărilor);
- amplasarea funcțiunii de depozitare de deșeuri solide sau stații de epurare a apelor uzate;
- stabilimente pentru adulți: baruri de noapte, cazinouri care își desfășoară activitatea în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort, în special fonic, pentru
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și parcelele adiacente;
- orice utilizări, altele decât cele admise la articolele precedente;
- Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită (OMS 119/2014, art. 5, alin. 6).

Zonă locuințe colective cu servicii la parter:

Utilizări permise:

- Locuințe colective mici, cuprinzând maximum 6 unități locative pe parcela;
- Se vor realiza funcțiuni complementare locuirii la parterul clădirilor: comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes cu acces public, servicii profesionale, birouri, sedii de firma, sedii de banci, servicii manufacturiere, servicii medicale sau activități de mică capacitate, care nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, mic comerț, etc.).
- Spații verzi amenajate în cadrul parcelei – mobilier urban, bănci, pergole, foișoare, locuri de joacă pentru copii;
- construcții, rețele și instalații tehnico-edilitare/gospodărire comunală necesare zonei;
- accesuri pietonale, carosabile, spații staționare auto, parcuri la sol, parcuri la subsol, parcuri supraetajate;
- împrejmuiri;
- platforme colectare deșeuri menajere;
- Schimbarea destinației unui spațiu de locuit se poate face numai cu respectarea condițiilor prevăzute de Legea nr. 196/2018 actualizat, privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor.
- Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației din zonă, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile, să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător, amplasate în subteran sau în afara spațiului public;

- Instalațiile exterioare de climatizare, încălzire, pompe de căldură, etc se vor amplasa cu condiția ca în timpul funcționării acestea să nu producă un nivel de zgomot peste limitele admise de lege la nivelul ferestrelor vecine;
- Parcajele publice sau private subterane și supraterane în clădiri dedicate, cu condiția să nu ocupe frontul spre spațiul public iar accesul autovehiculelor să se realizeze, de preferință, din străzi cu circulație redusă/străzi secundare, astfel încât traficul să nu fie afectat;

Interdicții temporare de construire:

- zonele afectate de rețele (electrice, canalizare, alimentare cu apă, gaze, telefonie, fibră optică, etc.) sunt supuse interdicției temporare de construire (dacă este cazul).

Utilizări interzise:

- activități/servicii de tip industrial sau cvasiindustrial sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incompatibile prin traficul generat;
- activități de depozitare en gros, comerț en gros, antrepozite, depozitare de materiale re folosibile;
- comerț en gros;
- comerț en-detail, în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box)., mall, etc;
- comerț și alimentație publică practicate prin vitrine/ferestre;
- construcții provizorii de orice natură;
- stații de întreținere auto, spălătorii auto;
- construcții pentru creșterea animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare, anexe gospodărești pentru creșterea animalelor (suinelor, bovinelor, cabalinelor, păsărilor);
- amplasarea funcțiunii de depozitare de deșeuri solide sau stații de epurare a apelor uzate;
- stabilimente pentru adulți: baruri de noapte, cazinouri care își desfășoară activitatea în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort, în special fonic, pentru
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și parcelele adiacente;
- orice utilizări, altele decât cele admise la articolele precedente;
- Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită (OMS 119/2014, art. 5, alin. 6).

Zonă spații verzi amenajate

Utilizări permise:

- spații verzi amenajate;
- spații verzi și plantate cu rol decorativ, de recreere și de protecție;
- mobilier urban specific, amenajări peisagere de orice fel;
- construcții, rețele și instalații tehnico-edilitare/gospodărire comunală necesare zonei;

S.C. M3dves Studio S.R.L.
Urseni, str. Bisericii, nr.9, cam.2
Reg.Com.J35/1468/2011 C.I.F. 44061280

istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar (anexa nr. 2 la Legea 350/2001).

Teritoriul zonei studiate este cuprins într-o singură Unitate Teritorială de Referință. În cadrul PUG aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 619/2018. În cadrul PUG nou aprobat prin HCL 457/17.10.2023, parcelele se încadrează în Li/c- Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici.

VERIFICAT,

Arh. Urb. Constantin Ciocan



INTOCMIT,

Arh. Craciun Novella



- pentru spațiile verzi de aliniament stradal: plantații, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, suporturi reclame)

Conform Legii 24/2007 republicată și actualizată, art. 18, alin. 7, în procent de max. 10% din suprafața parcelei se pot amplasa:

- alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- construcții pentru expoziții și activități culturale;
- construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică;
- grupuri sanitare;
- spații pentru întreținere;

Utilizări interzise:

- orice utilizări, altele decât cele admise la articolele anterioare.

Zonă circulații auto/pietonale, parcaje și spații verzi în interiorul parcelei

Utilizări permise:

- căi de comunicație (construire, modernizare, lărgire), trotuare, piste pentru bicicliști, spații verzi de aliniament plantate, echipare edilitară, lucrări pentru protecția împotriva poluării vizuale și fonice (parapete de protecție, plantații de protecție);
- spații verzi;
- mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, suporturi reclame);
- amenajarea de locuri de parcare de-a lungul căilor de acces cu condiția ca acestea să nu perturbe desfășurarea traficului sau accesul la parcele din domeniul public;
- accese auto pentru parcuri subterane, supraetajate și supraterane;
- construcții, rețele și instalații tehnico-edilitare/gospodărire comunală necesare zonei, subterane sau supraterane;

Utilizări interzise:

- orice utilizări, altele decât cele admise la articolul anterior.

5. CAP. 5 UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Unitatea teritorială de referință (UTR) reprezintă o subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție