PROIECT NR 338/2025 # REGULAMENT DE URBANISM

8. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

8.1. Rolul RLU:

Regulamentul Local de Urbanism - RLU – este parte integranta din Planul Urbanistic Zonal cu rolul de a detalia in forma scrisa reglementarile acestuia.

Prescriptile cuprinse in prezentul Regulament Local de Urbanism, permisiuni sau restrictii, sunt obligatorii pe intreg teritoriul aferent planului Urbanistic Zonal.

Prezentul regulament este elaborat in conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism, cu adaptare la situatia specifica a zonei incluse in studiu.

Planul Urbanistic Zonal inpreuna cu Regulamentul Local de Urbanism devin acte de autoritate ale administratiei publice locale, odata cu aprobarea lor, in baza carora se pot elibera Certificate de Urbanism si Autorizatii de Construire.

Prezentul regulament este structurat astfel:

- Prescriptii generale la nivelul zonei studiate
- Prescriptii specifice la nivelul zonelor functionale

Modificarea prezentului regulament aferent Planului Urbanistic Zonal se poate face numai in conditiile in care modificarile nu contravin reglementarilor propuse la nivel functional pentru zona studiata si numai cu acordul beneficiarului si a proiectantului general. De asemenea, completarea prezentului regulament se poate face doar cu acordul beneficiarului si a proiectantului general.

Regulamentul Local de Urbanism se elaboreaza odata cu Planul Urbanistic Zonal.

BAZA LEGALĂ:

- Planul de amenajare al teritoriului national;
- Planul de amenajare a teritoriului judetean Timis;
- PUG Timisoara şi
- Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia.;
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului;
- Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 350/2001;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism si alte documente sau norme cu caracter de reglementare;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena a recomandarilor privind modul de viata al populatiei;
- Ordinul ministrului Sănătăţii nr. 994/2018 pentru medificarea si completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014;
- Hotarârea C.J.Timis nr.115/27.11.2008 privind aprobarea reglementarilor si indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potential de edificare urbana din judetul Timis;

- Legea nr.453/2001 pentru modificarea si completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- Ordinul MLPAT 91/1991 – privind formularele, procedura de autorizare si continutul cadru al documentelor;

si are la baza prevederile cuprinse în studiile si documentatiile de urbanism avizate si aprobate care au tangenta cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal.

Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal cuprinde ansamblul de norme obligatorii specifice pentru autorizarea constructiilor rezidentiale pentru zona inclusa in studiu.

Pe baza aceleiasi documentatii PUZ se vor elabora documentatiile de parcelare a terenului conform plansei de reglementari.

Zonificarea functionala propusa a fost stabilita in functie de categoria de activitati pe care beneficiarul le-a dorit prin tema de proiectare si in conformitate cu prevedrile Certificatului de Urbanism nr. CCU2025-002560 din 14.10.2025.

Prin impartirea zonei studiate in functie de functiuni, nu mai este necesara elaborarea de documentatii tip PUD in conditiile respectarii prezentului regulament.

8.2. GENERALITĂŢI

8.2.1. TIPURI DE SUBZONE FUNCŢIONALE

Zona studiată se încadrează ca şi zonă funcţională în categoria terenuri pentru clădiri rezidenţiale şi functiuni complementare, situat în teritoriul extravilan al mun. Timisoara.

Subzonele propuse sunt:

1. Locuinţe individuale
2. Locuinte colective
3. Locuinte colective cu functiuni complementare
4. Zona verde
5. Cai de comunicatii

8.2.2. FUNCŢIUNEA DOMINANTĂ A ZONEI

Funcţiunea dominantă propusă pentru zonă este cea rezidenţială - locuinţe şi funcţiuni complemetare.

8.2.3. FUNCŢIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

În afară de funcţiunea de locuire, această zonă va putea primi funcţiuni complementare la parterul locuinţelor, cum ar fi:

- dotări prestări servicii şi mici birouri;
- mici dotări de comerţ alimentar sau nealimentar;
- cabinete medicale.

8.3. Zona de locuinţe individuale– L – parcelele 01-L14:

8.3.1. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ:

8.3.1.a. UTILIZĂRI PERMISE:

- Este permisă construirea de locuinţe individuale cu maxim 2 unitati locative și anexele acestora.;

8.3.1.b. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIŢII:

- Este permisă construirea de instalații exterioare cu îndeplinirea condiţiilor specificate în RLU;
- Este permisă amplasarea de servicii cu acces public (de proximitate) la parterul cladirilor de locuit, cu îndeplinirea condiţiilor specificate în RLU. Condiţii:
  - Să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
  - Să implice maximum 5 persoane;
  - Activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul clădirii;
  - Sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala, sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
  - Pentru activitati ce nu se conformeaza prevederiilor anterioare, se va obtine acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenţii asupra spaţiilor/clădirilor existente ce adăpostesc activităţi de natura celor mai sus menţionate;
- Este permisă amplasarea de servicii profesionale sau manufacturiere cu îndeplinirea condiţiilor specificate în RLU. Condiţii:
  - Să se desfasoare in paralel cu functiunea de locuire;
  - Să implice maximum 5 persoane;
  - Activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul clădirii;
  - Sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala, sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
  - Pentru activitati ce nu se conformeaza prevederiilor anterioare, se va obtine acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenţii asupra spaţiilor/clădirilor existente ce adăpostesc activităţi de natura celor mai sus menţionate.

8.3.1.c. INTERDICŢII TEMPORARE:

- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări şi parcelări să nu se facă fără asigurarea condiţiilor de rezervare a suprafeţelor de teren necesare.

8.3.1.d. UTILIZĂRI INTERZISE:

- Sunt interzise oricare alt tip de utilizari decat cele permise;
- Este interzisă amplasarea unităţilor cu caracter industrial, a atelierelor, a marilor dotări de comerţ şi a unităţilor de prestări servicii, depozite deşeuri, abatoare, ferme agrozootehnice, cu excepţia celor mai sus menţionate;
- Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente;

- Este interzisă amplasarea de locuinţe colective;
- Este interzisă comasarea a mai mult de două parcele şi schimbarea funcţiunii.

8.3.2. Reglementări pentru spaţiul public:

Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se face cu respectarea reglementărilor de mai jos:

- Pentru trama stradală se aplica profile transversale unitare, specific rezidenţiale, conform plansei U07. „Reglementari urbanistice", ce vor determina caracterul spaţiului public şi al zonei;
- Cablurile electrice şi de comunicaţii se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte reţele edilitare;
- Pentru străzile de interes local se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30km/h;
- Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din întregul ansamblu rezidenţial.

8.3.3. Condiţii de amplasare:

- Se recomandă ca amplasarea, orientarea şi configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei;
- Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condiţiilor de amplasare şi configurare reglementate în cadrul prezentei secţiuni. Clădirile sau părţile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menţinute în parametrii actuali.

8.3.4. Caracteristicile parcelelor:

- Parcelele construibile vor întruni următoarele condiţii cumulate:
  - Front stradal mai mare sau egal cu 15,00m;
  - Adancimea parcelei sa fie mai mare sau egala cu frontul stradal, dar nu cu mai mult decat dublul frontului stradal;
  - Parcela sa aiba o forma regulată şi o suprafaţă minimă de 500mp.
- Se admit operaţiuni de comasare a parcelelor, numai cu condiţia ca toate parcelele rezultate să respecte condiţiile mai sus menţionate si sa pastreze indicii urbanistici propusi.

8.3.5. Orientarea faţă de punctele cardinale:

- Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări pentru spaţiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv către nord;
- Amplasarea construcţiilor de locuinţe va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe faţada cea mai favorabilă (sud), să se asigure durata minimă de însorire de 1 ½ h.

8.3.6. Amplasare faţă de aliniament:

- Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de 5,00 m.
- Pentru parcelele de colţ, retragerea se va realiza faţă de ambele aliniamente.

8.3.7. Amplasare faţă de limite laterale şi posterioare ale parcelelor:

- pt clădiri P, P+M/Er sau P+1E se vor respecta prevederile Codului Civil (conf. Anexei la HCJT nr. 115/27.11. 2008) şi anume:
  - distanţele minime faţă de limitele laterale vor fi:
    - 1,00m în cazul în care nu se realizează goluri către vecini sau acestea sunt opace, împiedicând orice fel de relaţie vizuală;
    - 2,00m în cazul în care se realizează goluri către limitele laterale.
  - distanţa faţă de limita posterioară va fi de minim 10,00m.
- pt clădiri P+1E+M/Er:
  - se va respecta distanţa minimă de 1/2H cornişă faţă de limitele laterale dar nu mai putin de 3 metri;
  - distanţa faţă de limita posterioară va fi de minim 10,00m.
- Construcţiile de garaje, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, pot fi amplasate pe limitele acestora, în condiţiile respectării prevederilor codului civil, înălţimea calcanului rezultat să nu depăşească 3,00 m si a obtinerii acordului autentificat a vecinilor adiacenti.
- Nu se admit calcane spre vecini decât pentru garaje sau clădiri cuplate, proiectarea trebuind să fie corelată.
- Se interzic următoarele:
  - construirea a mai mult de 2 unitati locative în cadrul parcelei de locuit în sistem individual;
  - dezmembrarea ulterioară a parcelei în scopul realizării mai multor construcţii cu excepţia situaţiei în care se respecta prevederile legale privind suprafaţa minimă a parcelei;
  - unificarea ulterioară a mai multor parcele în scopul realizării de clădiri de locuit în sistem colectiv cu regim de înălţime mai mare de 3 niveluri;
  - realizarea de clădiri de locuit cuplate şi înşiruite fără acordul autentificat al vecinilor adiacenţi calcanului.

8.3.8. Circulaţii şi accese:

- Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal şi un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lăţimea de maximum 3 m.
- Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.
- Pentru căile pietonale şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea de învelişuri permeabile.

8.3.9. Staţionarea autovehiculelor:

- Staţionarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

8.3.10. Necesarul de parcaje:

- Locuinţe individuale cu maximum 2 unitati locative.
  - minimum 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa
- Servicii cu acces public (servicii de proximitate):
  - minimum două locuri de parcare

8.3.11. Înălţimea maximă admisă:

- Regimul de înălţime maxim admis este de P+1E+M/Er;
- In cazul etajului retras,retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 2,00m faţă de planul faţadei spre stradă / spaţiul public;
- H.maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras,în punctul cel mai înalt,nu va depăşi 8,00m, iar H.max. coama 12,00m

8.3.12. Aspectul exterior al clădirilor:

- Autorizarea executării construcţiilor care prin conformare, volumetrie şi aspect exterior intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (conf. HG 525/1996, Art. 32).
- Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului - locuire. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural şi va evita forme neregulate fără o justificare derivată din caracterul zonei.
- Sunt interzise imitaţiile de materiale.
- Culorile dominante pentru faţadele imobilelor vor fi culori calde sau pastel cu accente.
- Este preferabilă realizarea de construcţii cu învelitori tip şarpantă, cu coama principală perpendiculară pe axa drumului, panta recomandată 20 - 45º.
- Iluminarea spaţiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor tip “Velux”.
- Învelitoarele vor fi realizate din materiale ceramice sau tablă tip Lindab, inclusiv la garaje.
- Construcţiile propuse vor respecta tipologia zonei, sau în cazul în care aceasta nu există, se vor dezvolta de regulă cu faţadele principale şi posterioare înspre stradă şi respectiv curte (gradină) evitându-se deschiderea de goluri (ferestre) la încăperile principale (dormitoare, birouri, camere de zi, etc) înspre limitele laterale ale parcelei.
- Rezolvarea mansardei se va face pe un singur nivel.

8.3.13. Condiţii de echipare edilitară şi evacuarea deşeurilor:

- Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităţilor necesare la reţelele edilitare publice.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Infrastructura de branşament şi contorizare va fi integrată în împrejmuiri sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spaţiul public.
- Fiecare unitate va dispune de un spaţiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deşeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spaţiul public.

8.3.14. Spaţii libere și spații plantate:

- Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere.
- Spre stradă/spaţiul public, în zonele de retragere faţă de aliniamente (grădina de faţadă), minim 40% din suprafeţe vor fi organizate ca spaţii verzi. Realizarea de parcaje în aceste zone se va face cu diminuarea minimă a acestor suprafeţe.
- Eliminarea arborilor maturi şi sănătoşi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol

8.3.15. Împrejmuiri:

- Imprejmuirile spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea de 40 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei.
- Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălţime şi vor fi de tip transparent sau opac.
- Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spaţiul public.

8.3.16. Indici de ocupare şi utilizare a terenului:

- În cazul extinderii sau supraetajării, calculul indicilor de ocupare şi utilizare a terenului se va face raportat la întreaga parcelă construibilă în sens urbanistic, aşa cum a fost ea descrisă prin prezentul regulament de urbanism şi cu respectarea reglementării prezente.
- În cazul mansardărilor, suprafaţa nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafaţa nivelului curent (se va lua în calcul numai porţiunea cu h liber ≥ 1,40 m).

8.3.17. Procentul maxim de ocupare a terenului:

- maximum 35%

8.3.18. Coeficietul de utilizare maxima a terenului:

- maximum 0,9

8.4. Zona locuinte colective // Lc – parcelele 15-17

8.4.1. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ:

8.4.1.a. UTILIZĂRI PERMISE:

- locuinte colective si dotari aferente

8.4.1.b. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIŢII:

- Instalaţii exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiţia ca în funcţionare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.
- Activitatile de tip tertiar care nu implica o conversie functionala(servicii profesionale, manufacturiere etc) prestate numai de proprietari/ocupanti se pot organiza si la etajele superioare ale cladirii, nu numai la parter, cu conditiile:
  - Sa se desfasoare numai in interiorul locuintei in cauza si in paralel cu functiunea principala.
  - Suprafata utila ocupata de aceste tipuri de destinatii sa fie mai mici decat suprafata utila a functiunii de locuire.
  - Sa aiba acces public limitat (ocazional)
  - Sa nu produca poluare fonica, vizuala sau chimica

8.4.1.c. INTERDICŢII TEMPORARE:

- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări şi parcelări să nu se facă fără asigurarea condiţiilor de rezervare a suprafeţelor de teren necesare.

8.4.1.d. UTILIZĂRI INTERZISE:

- Sunt interzise oricare alt tip de utilizari decat cele permise;
- Este interzisă amplasarea unităţilor cu caracter industrial, a atelierelor, şi a unităţilor de prestări servicii, depozite deşeuri, abatoare, ferme agrozootehnice, cu excepţia celor mai sus menţionate;
- Comerţ/depozitare en gros.
- Garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente.
- Construcții provizorii de orice natură.
- Sunt interzise lucrări de terasament şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente;

8.4.2. Reglementări pentru spaţiul public:

Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se face cu respectarea reglementărilor de mai jos:

- Pentru trama stradală se aplica profile transversale unitare, specific rezidenţiale, conform plansei U07. „Reglementari urbanistice”, ce vor determina caracterul spaţiului public şi al zonei;
- Cablurile electrice şi de comunicaţii se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte reţele edilitare;
- Pentru străzile de interes local se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30km/h;
- Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din întregul ansamblu rezidenţial.

8.4.3. Condiţii de amplasare:

- Se recomandă ca amplasarea, orientarea şi configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei;
- Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condiţiilor de amplasare şi configurare reglementate în cadrul prezentei secţiuni. Clădirile sau părţile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menţinute în parametrii actuali.
- Extinderi de clădiri sau noi clădiri se vor dispune retras faţă de aliniament. Retragerea nu va fi mai mică de 5m, respectiv va putea fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor învecinate.
- În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere faţă de aliniament, în front discontinu (deschis). In situaţia parcelelor de colţ, retragerea se va realiza faţă de ambele aliniamente.

8.4.4. Caracteristicile parcelelor:

- Parcelele construibile vor întruni următoarele condiţii cumulate:
  - Front stradal mai mare sau egal cu 21,00m;
  - Adancimea parcelei sa fie mai mare sau egala cu frontul stradal, dar nu cu mai mult decat dublul frontului stradal;
  - Parcela sa aiba o forma regulată şi o suprafaţă minimă de 700mp.
- Se admit operaţiuni de comasare a parcelelor, numai cu condiţia ca toate parcelele rezultate să respecte condiţiile mai sus menţionate si sa pastreze indicii urbanistici propusi.

8.4.5. Orientarea faţă de punctele cardinale:

- Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări pentru spaţiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv către nord;
- Amplasarea construcţiilor de locuinţe va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe faţada cea mai favorabilă (sud), să se asigure durata minimă de însorire de 1 ½ h.

8.4.6. Amplasare faţă de aliniament:

- Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de 5,00 m.
- Pentru parcelele de colţ, retragerea se va realiza faţă de ambele aliniamente.

8.4.7. Amplasare faţă de limite laterale şi posterioare ale parcelelor:

- pt clădiri P, P+M/Er sau P+1E se vor respecta prevederile Codului Civil (conf. Anexei la HCJT nr. 115/27.11. 2008) şi anume:
  - distanţele minime faţă de limitele laterale vor fi:
    - 1,00m în cazul în care nu se realizează goluri către vecini sau acestea sunt opace, împiedicând orice fel de relaţie vizuală;
    - 2,00m în cazul în care se realizează goluri către limitele laterale.
  - distanţa faţă de limita posterioară va fi de minim 10,00m.
- pt clădiri P+1E+M/Er:
  - se va respecta distanţa minimă de 1/2H cornişă faţă de limitele laterale dar nu mai putin de 3 metri;
  - distanţa faţă de limita posterioară va fi de minim 10,00m.

- pt clădiri P+2E+M/Er:
  - se va respecta distanţa minimă de 1/2H cornişă faţă de limitele laterale dar nu mai putin de 4 metri;
  - distanţa faţă de limita posterioară va fi de minim 10,00m.
- Construcţiile de garaje (colective), pot fi amplasate pe limitele parceelor în condiţiile respectării prevederilor codului civil, înălţimea calcanului rezultat să nu depăşească 3,00 m si a obtinerii acordului autentificat a vecinilor adiacenti.
- Construcţiile garaje se vor amplasa la distanţe de maximum 150 m faţă de cea mai îndepărtată locuinţă deservită
- Nu se admit calcane spre vecini decât pentru garaje sau clădiri cuplate, proiectarea trebuind să fie corelată.
- Se interzic următoarele:

  - dezmembrarea ulterioară a parcelei în scopul realizării mai multor construcţii cu excepţia situaţiei în care se respecta prevederile legale privind suprafaţa minimă a parcelei;

  - unificarea ulterioară a mai multor parcele în scopul realizării de clădiri de locuit în sistem colectiv cu regim de înălţime mai mare de 3 niveluri;\

8.4.8. Circulaţii şi accese:

- Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal şi un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lăţimea de maximum 3 m.
- Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.
- Pentru căile pietonale şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea de învelişuri permeabile.

8.4.9. Staţionarea autovehiculelor:

- Staţionarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

8.4.10. Necesarul de parcaje:

- Locuinţe colective – apartamente cu suprafata utila <100mp
  - minimum 1 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa
- Locuinte colective – apartamente cu suprafata utila >100mp
  - minimum 1,5 locuri de parcare pentru fiecare unitate locative.

8.4.11. Înălţimea maximă admisă:

- Regimul de înălţime maxim admis este de P+2E+M/Er;
- In cazul etajului retras,retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 2,00m faţă de planul faţadei spre stradă / spaţiul public;
- H.maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornişa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras,în punctul cel mai înalt,nu va depăşi 12,00m, iar H.max. coama 18,00m

8.4.12. Aspectul exterior al clădirilor:

- Autorizarea executării construcţiilor care prin conformare, volumetrie şi aspect exterior intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile

general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (conf. HG 525/1996, Art. 32).

- Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului - locuire. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural şi va evita forme neregulate fără o justificare derivată din caracterul zonei.
- Sunt interzise imitaţiile de materiale.
- Culorile dominante pentru faţadele imobilelor vor fi culori calde sau pastel cu accente.
- Se accepta învelitori tip terasa, si tip şarpantă, cu coama principală perpendiculară pe axa drumului, panta recomandată 20 - 45º.
- Iluminarea spaţiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor tip “Velux”.
- Învelitoarele vor fi realizate din materiale ceramice sau tablă tip Lindab, inclusiv la garaje.
- Construcţiile propuse vor respecta tipologia zonei, sau în cazul în care aceasta nu există, se vor dezvolta de regulă cu faţadele principale şi posterioare înspre stradă şi respectiv curte (gradină) evitându-se deschiderea de goluri (ferestre) la încăperile principale (dormitoare, birouri, camere de zi, etc) înspre limitele laterale ale parcelei.
- Rezolvarea mansardei se va face pe un singur nivel.

8.4.13. Condiţii de echipare edilitară şi evacuarea deşeurilor:

- Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităţilor necesare la reţelele edilitare publice.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Infrastructura de branşament şi contorizare va fi integrată în împrejmuiri sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spaţiul public.
- Fiecare unitate va dispune de un spaţiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deşeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spaţiul public.

8.4.14. Spaţii libere şi spaţii plantate:

- Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere.
- Spre stradă/spaţiul public, în zonele de retragere faţă de aliniamente (grădina de faţadă), minim 60% din suprafeţe vor fi organizate ca spaţii verzi. Realizarea de parcaje în aceste zone se va face cu diminuarea minimă a acestor suprafeţe.
- Eliminarea arborilor maturi şi sănătoşi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol

8.4.15. Împrejmuiri:

- Imprejmuirile spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea de 40 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei.
- Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălţime şi vor fi de tip transparent sau opac.
- Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spaţiul public.

8.4.16. Indici de ocupare şi utilizare a terenului:

- În cazul extinderii sau supraetajării, calculul indicilor de ocupare şi utilizare a terenului se va face raportat la întreaga parcelă construibilă în sens urbanistic, aşa cum a fost ea descrisă prin prezentul regulament de urbanism şi cu respectarea reglementării prezente.
- În cazul mansardărilor, suprafaţa nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafaţa nivelului curent (se va lua în calcul numai porţiunea cu h liber ≥ 1,40 m).

8.4.17. Procentul maxim de ocupare a terenului:

- maximum 40%

8.4.18. Coeficietul de utilizare maxima a terenului:

- maximum 1,1

8.5. Zona locuinte colective cu functiuni complementare – Lc/c 15-17

8.5.1. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ:

8.5.1.a. UTILIZĂRI PERMISE:

- locuinte colective cu functiuni complementare la parter
- este permisa utilizarea spatiilor pentru servicii, comert sau activitati compatibile cu locuirea ce nu produc polare fonica sau de alta natura a zonei inconjuratoare (alimentaţie publică: restaurante, cafenele, cofetării, patiserii, baruri, etc si/sau unităţi pentru prestări servicii, sedii firme, activităţi de proiectare şi alte servicii pentru profesii liberale; cabinete medicale, farmacii, centre de fitness si spa, etc.)
  Cu conditii:
  - accesul public si cel al personalului sa fie separat de accesul in cladirea de locuinte
  - sa nu afecteze spatiile exterioare din interiorul parcelei care sunt destinate rezidentilor
- Spatii verzi amenajate: parcuri, spatii de joaca pentru copii;
- Accese pietonale, carosabile, parcari;
- Constructii si instalatii tehnico-edilitare necesare zonei

8.5.1.b. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIŢII:

- Clădirile cu funcţiuni comerciale şi servicii vor avea parterul orientat spre strada şi spre traseele pietonale.
- Constructiile pentru echiparea cu instalatii se pot amplasa cu conditia sa corespunda necesitatiilor si confortului populatiei, sa nu dauneze relatiilor cu vecinatatiile si sa fie puse in practica toate masurile pentru integrarea in mediul inconjurator.
- In cadrul locuintelor collective se pot amenaja camera pentru spalatorii si uscatorii sau depozitari comune (e.g. pentru biciclete)
- Activitatile de tip tertiar care nu implica o conversie functionala(servicii profesionale, manufacturiere etc) prestate numai de proprietari/ocupanti se pot organiza si la etajele superioare ale cladirii, nu numai la parter, cu conditiile:
  - Sa se desfasoare numai in interiorul locuintei si in parallel cu functiunea principala.
  - Suprafata utila ocupata de aceste tipuri de destinatii sa fie mai mici decat suprafata utila a functiunii de locuire.
  - Sa aiba acces public limitat (ocazional)
  - Sa nu produca poluare fonica, vizuala sau chimica
  - Sa implice maximum 4 persoane
- Schimbarea destinației unui spațiu de locuit se poate face numai cu respectarea condițiilor prevăzute de Legea nr. 196/2018 actualizata, privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor.
- 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;

8.5.1.c. INTERDICŢII TEMPORARE:

- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări şi parcelări să nu se facă fără asigurarea condiţiilor de rezervare a suprafeţelor de teren necesare.

8.5.1.d. UTILIZĂRI INTERZISE:

- Activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Construcţii provizorii de orice natură;
- Activitati de depozitare, comert en-gros, antrepozite; comerț en-detail, în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box)., mall, etc;
- Statii de intretinere auto si/sau spalare auto
  Ferme agro-zootehnice, abatoare;
- Depozite de deseuri;
- Anexe gospodaresti pentru cresterea animalelor (bovine, porcine, cabaline, pasari, suine) sau alte constructii caracteristice zonelor rurale.
- baruri de noapte, cazinouri etc care își desfășoară activitatea în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort, în special fonic
- 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)

8.5.2. Reglementări pentru spaţiul public:

Amenajarea şi utilizarea spaţiului public se face cu respectarea reglementărilor de mai jos.

- Pentru trama stradală se aplica profile transversale unitare, specific rezidenţiale, conform plansei U07. „Reglementari urbanistice”, ce vor determina caracterul spaţiului public şi al zonei;
- Cablurile electrice şi de comunicaţii se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte reţele edilitare;
- Pentru străzile de interes local se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30km/h;
- Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spaţiilor publice din întregul ansamblu rezidenţial.

8.5.3. Caracteristicile parcelelor:

- Parcelele construibile vor întruni următoarele condiţii cumulate:
  - Front stradal mai mare sau egal cu 21,00 m;
  - Adancimea parcelei sa fie mai mare sau egala cu frontul stradal, dar nu cu mai mult decat dublul frontului stradal;
  - Parcela sa aiba o forma regulată şi o suprafaţă minimă de 900 mp;
- Se admit operaţiuni comasare a parcelelor, numai cu condiţia ca toate parcelele rezultate să respecte condiţiile mai sus menţionate si sa respecte indicii urbanistici propusi.

8.5.4. Amplasare faţă de aliniament:

- Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragerea de la aliniament va fi de 5,00 m.
- Pentru parcelele de colţ, retragerea se va realiza faţă de ambele aliniamente.

8.5.5. Amplasare faţă de limite laterale şi posterioare ale parcelelor:

- pt clădiri P, P+M/Er sau P+1E se vor respecta prevederile Codului Civil (conf. Anexei la HCJT nr. 115/27.11. 2008) şi anume:
  - distanţele minime faţă de limitele laterale vor fi:
    - 1,00m în cazul în care nu se realizează goluri către vecini sau acestea sunt opace, împiedicând orice fel de relaţie vizuală;
    - 2,00m în cazul în care se realizează goluri către limitele laterale.
  - distanţa faţă de limita posterioară va fi de minim 10,00m.
- pt clădiri P+1E+M/Er
  - se va respecta distanţa minimă de 1/2H cornişă faţă de limitele laterale dar nu mai putin de 3 m;
  - distanţa faţă de limita posterioară va fi de minim 10,00m.
- pt clădiri P+2E+M/Er
  - se va respecta distanţa minimă de 1/2H cornişă faţă de limitele laterale dar nu mai putin de 4 m;
  - distanţa faţă de limita posterioară va fi de minim 10,00m.
- Construcţiile de garaje pot fi amplasate pe limitele acestora, în condiţiile respectării prevederilor codului civil, înălţimea calcanului rezultat să nu depăşească 3,00 m si a obtinerii acordului autentificat a vecinilor adiacenti.
- Construcţiile garaje se vor amplasa la distanţe de maximum 150 m faţă de cea mai îndepărtată locuinţă deservită
- Nu se admit calcane spre vecini decât pentru garaje sau clădiri cuplate, proiectarea trebuind să fie corelată.

8.5.6. Circulaţii şi accese:

- Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepţie, pentru situaţii existente la data intrării în vigoare a PUZ, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal şi un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lăţimea de maximum 3 m.
- Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.
- Pentru căile pietonale şi carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea de învelişuri permeabile.

8.5.7. Staţionarea autovehiculelor:

- Staţionarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei;
- Se interzice organizarea de locuri de parcare cu acces direct din spaţiul public, accesibile prin traversarea trotuarului.

8.5.8. Necesarul de parcaje:

- minimum 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativa

- Pentru institutii, servicii sau alte sedii sociale:
  - Pentru fiecare unitate, in functie de numarul de angajati: minimum un loc de parcare la 2 angajati, dar nu mai putin de doua
- Pentru spatii de alimentatie publica:
  - Pentru fiecare unitate, in functie de capacitatea spatiului: minimum un loc de parcare la 3 persoane, dar nu mai putin de doua
  -

8.5.9. Înălţimea maximă admisă:

- Regimul de înălţime maxim admis este de P+2E+M/Er;
- H.maximă admisă a clădirilor, va fi conform ACCR, în punctul cel mai înalt, 12.00m.

8.5.10. Aspectul exterior al clădirilor:

- Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).
- Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă şi va exprima caracterul programului - locuire. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural şi va evita forme neregulate fără o justificare derivată din caracterul zonei.
- Sunt interzise imitaţiile de materiale.
- Culorile dominante pentru faţadele imobilelor vor fi culori calde sau pastel cu accente.
- Este preferabilă realizarea de construcţii cu învelitori tip şarpantă, cu coama principală perpendiculară pe axa drumului, panta recomandată 20 - 45º.
- Iluminarea spaţiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor tip “Velux”.
- Învelitoarele vor fi realizate din materiale ceramice sau tablă tip Lindab, inclusiv la garaje.
- Construcţiile propuse vor respecta tipologia zonei, sau în cazul în care aceasta nu există, se vor dezvolta de regulă cu faţadele principale şi posterioare înspre stradă şi respectiv curte (gradină) evitându-se deschiderea de goluri (ferestre) la încăperile principale (dormitoare, birouri, camere de zi, etc) înspre limitele laterale ale parcelei.
- Rezolvarea mansardei se va face pe un singur nivel.
- Serviciile profesionale ale ocupanţilor vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

8.5.11. Condiţii de echipare edilitară şi evacuarea deşeurilor:

- Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităţilor necesare la reţelele edilitare publice.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Infrastructura de branşament şi contorizare va fi integrată în împrejmuiri sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spaţiul public.
- Fiecare unitate va dispune de un spaţiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deşeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spaţiul public.

8.5.12. Spaţii libere și spații plantate:

- Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere.
- Spre stradă/spaţiul public, în zonele de retragere faţă de aliniamente (grădina de faţadă), minim 60% din suprafeţe vor fi organizate ca spaţii verzi.
- Eliminarea arborilor maturi şi sănătoşi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol

8.5.13. Împrejmuiri:

- Imprejmuirile spre spaţiul public vor avea un soclu opac cu înălţimea de 40 cm şi o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei.
- Înălţimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,2 m înălţime şi vor fi de tip transparent sau opac.
- Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spaţiul public.
- În situaţia unui sistem urban deschis şi a unui parter destinat altor funcţiuni decât locuirea, împrejmuirile către spaţiul public vor avea o înălţime maximă de 80cm.

8.5.14. Procentul maxim de ocupare a terenului:

- maximum 40%
-

8.5.15. Coeficietul de utilizare maxima a terenului:

- maximum 1.1

8.6. Zona pentru spatii verzi amenajate – ZV – parcelele ZV20-ZV21

8.6.1. GENERALITATI

8.6.1.a. Caracterul zonei

Zona are un caracter peisager şi de agrement pronunţat.

8.6.1.b. Funcţiunea dominantă a zonei

Funcţiunea dominantă a zonei este de spaţiu verde şi activităţi de sport şi agrement.

8.6.1.c. Funcţiunile complementare admise ale zonei

Funcţiunile complementare sunt construcţiile destinate sportului, agremenului şi recreerii precum şi cele indispensabile exploatării zonei (ex: birou administraţie, vestiare, depozite unelte, etc).

8.6.2. PRESCRIPŢII GENERALE

8.6.2.a. Clasificarea spaţiilor verzi

- spaţii verzi publice cu acces nelimitat:
- parcuri, grădini, scuaruri.
- fâşiile plantate din cadrul profilelor stradale, generoase.
- zonele verzi aferente dotărilor publice – creşe, grădiniţe, şcoli, unităţi sanitare, unităţi de protecţie socială, instituţii

8.6.2.b. Administrarea şi întreţinerea spaţiilor verzi

- Administrarea spaţiilor verzi proprietate publică este exercitată de autoritaţile administratiei publice locale şi de alte organe împuternicite în acest scop.
- Administrarea spaţiilor verzi de pe terenurile proprietate privată este exercitată de către proprietarii acestora, cu respectarea prevederilor actelor normative.

8.6.2.c Amplasarea zonelor destinate odihnei şi recreerii

- Zonele necesare odihnei şi recreerii se amplasează în locuri care prezintă cele mai avantajoase elemente naturale, cum sunt: păduri, suprafeţe de apă, relief variat şi altele

8.6.2.d. Proiectarea şi execuţia spaţiilor verzi

- Proiectele de amenajare specifică vor fi elaborate de către specialişti în domeniul arhitecturii peisagistice, al urbanismului, al horticulturii şi forestier.
- Lucrările de amenajare se execută cu material forestier şi floricol, adaptat climei, provenit din pepiniere şi alte plantaţii de arbuşti decorativi care, prin proprietăţile lor biologice şi morfologice, au o valoare estetică şi ecologică şi nu afecteaza sănătatea populaţiei şi biosistemele existente deja în zonă (alin.3, art.11, L24/2007).

8.6.2.e. Modificarea spaţiilor verzi

- Răspunderea pentru reducerea suprafeţelor spaţiilor verzi revine autorităţilor administraţiei publice locale, precum şi tuturor persoanelor fizice şi juridice
- Înstrăinarea şi atribuirea terenurilor cu spaţii verzi se efectuează în condiţiile prevăzute de lege, cu păstrarea destinaţiei de spaţiu verde.
- Schimbarea destinaţiei terenurilor înregistrate în registrul local al spaţiilor verzi se poate face numai pentru lucrări de utilitate publică, stabilite în baza documentaţiilor de

urbanism, aprobate conform legislaţiei în vigoare.

- Este interzisă schimbarea destinaţiei, reducerea suprafeţelor ori strămutarea spaţiilor verzi.

- Prin excepţie de la prevederile aliniatului precedent, este permisă schimbarea destinaţiei spaţiilor verzi în vederea realizării unor lucrări de utilitate publică, astfel cum acestea sunt prevăzute de L33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, altele decât cele privind construcţiile locuinţelor sociale, obiectivelor sociale de învăţământ, sănătate, protecţie şi asistenţă socială, organizaţiilor neguvernamentale, precum şi administraţiei publice locale şi instanţelor judecătoreşti.

- Tot prin excepţie, pepinierele care nu sunt proprietate publică, serele şi grădinile amenajate ca şi grădini zoologice, îşi pot schimba destinaţia, cu condiţia transformării acestora în alte tipuri de spaţii verzi.

8.6.3. Utilizare funcţională

8.6.3.a. Utilizări permise

- Este permisă autorizarea lucrărilor specifice de amenajare şi întreţinere a spaţiilor verzi.

- Este permisă amplasarea de spaţii de joacă pentru copii, în orice subzonă funcţională.

- Este permisă autorizarea lucrărilor de echipare tehnico-edilitară.

- Este permisă amplasarea funcţiunilor specifice de parc: bănci, alei, pergole, oblinzi de apă, fântani arteziene, mobilier urban.

- Construcţiile neautorizate pe spaţiile verzi se demolează şi terenul se aduce la starea iniţială, cheltuielile totale pentru efectuarea acestor lucrări fiind suportate de proprietarul construcţiei.

8.6.3.b. Utilizări permise cu condiţii

- Autorizarea executării construcţiilor din zona de protecţie a canalelor de desecare este permisă cu condiţia neafectării secţiunilor de curgere a acestora şi numai cu avizul de specialitate al A.N.I.F.

- Se pot amplasa pe un spaţiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc şi odihnă, construcţii pentru expoziţii şi activităţi culturale, construcţii uşoare pentru comerţ şi alimentaţie publică, grupuri sanitare, spaţii pentru întreţinere, dar numai în baza unei documentaţii de urbanism pentru întreaga suprafaţă a spaţiului verde şi cu obligaţia ca suprafaţa cumulată a acestor obiective să nu depăşească 10% din suprafaţa totală a spaţiului verde.

- Transplantarea arborilor şi arbuştilor se face numai cu acordul administraţiei publice locale şi al Agenţiei pentru protecţia mediului Timiş.

8.6.3.c. Utilizări interzise permanent – Interdicţii permanente

- Este interzisă amplasarea unor construcţii cu funcţiuni de: locuire permanentă, instituţii şi servicii altele decât mică alimentaţie publică.

- În zonele de odihnă şi recreere se interzice amplasarea:

- întreprinderilor care, prin activitatea lor, produc zgomot, vibraţii sau impurifică apa, aerul, solul;
- unităţilor zootehnice;

- unităţilor de transporturi;
- staţiilor de epurare a apelor uzate şi a depozitelor controlate de deşeuri solide.

8.6.4. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

8.6.4.a. Orientarea faţă de punctele cardinale

- Se recomandă orientarea spaţiilor destinate publicului spre sud, iar orientarea depozitelor, bucătăriilor, etc, spre nord.

- Pentru dotările sportive se vor lua măsuri de protecţie împotriva însoririi excesive prin copertine, parasolare şi plantaţii de arbori sau arbuşti.

- Terenurile de sport vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcţia nord-sud cu o abatere de maxim 15º.

8.6.4.b. Amplasarea faţă de aliniament

- Modul de amplasare a clădirilor şi amenajărilor faţă de aliniament se va stabili prin certificatul de urbanism, sau acolo unde este cazul prin PUZ.

8.6.4.c. Amplasarea în interiorul parcelei

- Modul de amplasare a clădirilor şi amenajărilor în interiorul parcelelor se va stabili prin certificatul de urbanism, sau acolo unde este cazul prin PUZ sau PUD.

- În toate cazurile de vor respecta următoarele:
  - distanţele minime prevăzute în Codul Civil referitoare la vederea directă şi piezişă şi la picătura streaşinii;
  - distanţa minimă între clădirile de pe acceaşi parcelă egală cu ½ din înălţimea celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.

8.6.5. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

8.6.5.a. Accese carosabile

Se vor asigura, cu avizul deţinătorului de drum, accese carosabile direct din drumul public, conformate pentru a permite intervenţia autoutilitarelor în caz de incendiu.

8.6.5.b. Accese pietonale

- Se vor asigura accese pietonale directe din drumuri publice la toate dotările aflate în subzonele verzi.

- Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulaţia persoanelor cu handicap sau care folosesc mijloace specifice de deplasare.

8.6.6. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

8.6.6.a. Racordarea la reţelele publice de echipare edilitară existente

- Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la reţelele existente de apă, la instalaţiile de canalizare şi energie electrică.

- De la prevederile aliniatului precedent se poate deroga, cu condiţia ca beneficiarul sau investitorul să se oblige la prelungirea reţelei existente, dacă aceasta are capacitatea necesară, sau să mărească capacitatea reţelelor existente, sau să construiască noi reţele.

- Lucrările de branşare şi racordare la reţeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

8.6.6.b. Realizarea de reţele edilitare

Extinderea sau mărirea de capacitate a reţelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parţial sau în întregime, după caz în condiţiile contractelor încheiate cu administratorii de reţele.

8.6.6.c. Proprietatea publică asupra reţelelor edilitare

Indiferent de forma de finanţare a lucrărilor de la articolul precedent, acestea aparţin domeniului public, dacă legea nu dispune altfel.

8.6.6.d. Dotări sanitare minimale obligatorii

În cadrul amenajării şi dotării zonelor destinate odihnei şi recreerii trebuie să se asigure (art.7, anexa la OMS536/1997):

- instalaţii de alimentare cu apă potabilă;
- W.C.-uri publice (in functie de marimea parcelei) şi locuri pentru colectarea deşeurilor;
- colectarea şi îndepărtarea apelor uzate prin instalaţii de canalizare, locale sau zonale, a căror construcţie şi exploatare să evite poluarea factorilor de mediu.

8.6.7. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENULUI ŞI ALE CONSTRUCŢIILOR

8.6.7.a. Parcelarea

- Dezmembrarea unor parcele este permisă numai pe baza unui PUZ.
- Parcelele noi rezultate vor avea în mod obligatoriu accese carosabile şi pietonale directe din drumurile publice.

8.6.7.c. Înălţimea construcţiilor

- Înălţimea construcţiilor se va stabili prin certificatul de urbanism sau prin PUZ, acolo unde este cazul.
- Înâlţimea maximă admisă este : Parter.

8.6.7.d. Aspectul exterior al construcţiilor

- Construcţiile sportive vor avea volumetria adaptată funcţiunii.
- La autorizarea construcţiilor se va avea în vedere ca prin aspectul lor, acestea să nu altereze imaginea subzonei. Criteriile de apreciere a aspectului clădirilor sunt:
  - conformarea clădirilor;
  - materialele de construcţie utilizate la finisaje şi învelitori;
  - culorile ansamblului şi detaliilor;
  - conformarea faţadelor şi amplasarea golurilor.

8.6.7.e. Intervenţii la construcţii

Orice intervenţie structurală va fi autorizată numai pe baza avizului Inspectoratului de Stat în Construcţii.

8.6.7.f. Întreţinerea construcţiilor

Este obligatorie întreţinerea construcţiilor şi amenajărilor la un standard urban, în special elementele vizibile din spaţiile publice, care participă la atmosfera urbană.

8.6.8. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI

8.6.8.a. Parcaje

Autorizarea executării construcţiilor (pe parcelele care permit aceasta) este permisă numai dacă se asigură parcaje conform destinaţiei clădirii, dimensionate după normele legale si locale.

8.6.8.b. Spaţii verzi şi plantate

Spaţiile verzi vor fi amenajate pe baza unor proiecte de specialitate.

Construcţiile şi amenajările se vor face cu diminuarea minimă a spaţiilor verzi sau plantate.

8.6.8.c. Spaţii libere

Este obligatorie amenajarea peisageră sau urbană a spaţiilor libere publice.

Spaţiile libere private vizibile din spaţiul public se vor amenaja peisager sau mineral.

8.6.8.d. Împrejmuiri

Se recomandă realizarea de împrejmuiri transparente sau din gard viu.

8.6.9. INDICATORI URBANISTICI MAXIMALI

8.6.9.a. Procentul de ocupare al terenului

- Autorizarea executării construcţiilor este permisă doar dacă se respectă valoarea maximă a procentului de ocupare a terenului prevăzută pentru aceasta subzonă funcţională.

- Procentul de ocupare a terenului se va stabili prin certificatul de urbanism, sau unde este cazul prin PUZ,

- Procentul de ocupare a terenului nu va depasi 10 %. ***P.O.T. = 10 %***

8.6.9.b. Coeficientul de utilizare al terenului

- Valoarea maximă a coeficientului de utilizare a terenului se va stabili în fiecare caz, respectând tema şi condiţiile legislative spacifice.

- Coeficientul de utilizare a terenului nu va depăşi 0,1. ***C.U.T. = 0,1***

Sef proiect

Arh. Cosmin DUMITRASCU

Întocmit,

Arh. Madalina NASALEAN

Digitally signed by 4de7ee53-682d-40b6-909e-d9c03982b664
Date: 2026.08.19 13:08:12 +03'00'