



sc MINOA DESIGN srl
ARHITECTURA | DESIGN | URBANISM
Jud. Timis, com. Dumbravita
str. Freziei nr. 7
tel. : 0752 291918
oanamanescu.arh@gmail.com

PLAN URBANISTIC ZONAL

Denumire proiect: **PUZ - DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE, LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

Beneficiar: **MIHAI VALENTIN**

Amplasament: jud. Timis, Mun. Timisoara, CF 438579

Proiectant: sc MINOA DESIGN srl
jud. Timis, com. Dumbravita, str. Freziei nr. 7

Nr. proiect: 03-P / 2022

Data: IULIE 2025

Faza: PUZ

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

**PUZ - DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE, LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE**

jud. Timis, Mun. Timisoara, CF 438579

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg terenul reglementat. Rolul R.L.U. este de a detalia reglementările cuprinse în PUZ.

Regulamentul Local de Urbanism este parte integrantă a prezentului Plan Urbanistic Zonal (PUZ) " DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE, LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE"- jud. Timis, Mun. Timisoara, CF 438579 , și constituie un ansamblu de norme și reglementări obligatorii pentru pentru întregul teren care face obiectul P.U.Z.

Orice prevedere a prezentului Regulamentului Local de Urbanism nu poate fi în contradicție cu prevederile Regulamentului General de Urbanism. După aprobarea prezentului PUZ, reglementările se vor prelua în cadrul Planului Urbanistic General al localității și Regulamentului de urbanism aferent.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local devenind astfel baza de autorizare a lucrărilor de construire, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată și actualizată.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal –GM – 010 -2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000; -
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, modificată și completată;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 republicat;

- Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – GM – 007 – 2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.119/2014 actualizat prin Ordin nr. 994 din 2018 pentru aprobarea normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației;
- Hotărârea C.J.Timiș nr.87/14.12.2004 pentru aprobarea reglementărilor urbanistice și indicatorilor teritoriali obligatorii privind dezvoltările urbane din extravilanele orașelor și comunelor din județul Timiș..
- Ordinul 233/2016 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 nr.453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Codul civil;

3. DOMENIUL DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor, pentru orice tip de investiție amplasată în limita terenului reglementat.

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este prezentată în planșa “Plan Reglementări urbanistice”.

Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

Limita zonei studiate este figurată în planșa - Plan reglementări urbanistice a Planului Urbanistic Zonal. Suprafața acestei zone este de 33.100 m².

În perimetrul zonei funcționale menționate mai sus, eliberarea autorizațiilor de construcție se va face pe baza reglementărilor din prezentul regulament.

Se propune dezvoltarea unei zone rezidențiale cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice, cu un procent de ocupare maximă a terenului de 35% pentru zona rezidențială și de 40% pentru zona de dotări și servicii publice cu locuințe colective mici (cu max. 6 apartamente la etajele superioare).

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din extravilanul Mun. Timisoara..

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

1.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului natural

Zona studiată nu se află sub incidența ariilor protejate: arii speciale de conservare , arii de protecție specială avifaunistică , rezervații naturale , parcuri naționale.

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere normele legale pentru păstrarea calității mediului natural.

1.2. Reguli generale cu privire la păstrarea integrității și protejarea patrimoniului construit

În cadrul terenului studiat nu au fost identificate elemente de patrimoniu construit.

Este interzisă autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare, goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului.

2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Amplasamentul studiat nu se află într-o zonă cu riscuri naturale de alunecări de teren, zona cu terenuri inundabile sau într-o zonă afectată de lucrări de infrastructură tehnico-edilitară.

- Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții.
- Amplasarea construcțiilor este permisă numai pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale.
- Autorizarea construcțiilor și integrarea lor în zonă vor fi efectuate în conformitate cu regulile privind ocuparea terenurilor, amplasarea și conformarea construcțiilor, în acord cu destinația lor conform prevederilor PUZ-ului.
- Autorizarea construcțiilor este condiționată de faptul că procentul de ocupare a terenului (POT) pentru fiecare parcelă propusă să nu depășească limita superioară stabilită de RLU-ul curent pentru fiecare unitate funcțională.
- Autorizarea construcțiilor este condiționată de faptul că coeficientul de utilizare a terenului (CUT) pentru fiecare parcelă propusă să nu depășească limita superioară stabilită de RLU-ul curent pentru fiecare unitate funcțională.
- Autorizarea construcțiilor este condiționată de faptul că regimul de înălțime calculat pentru fiecare construcție propusă să nu depășească limita maximă stabilită de RLU-ul curent pentru fiecare unitate funcțională.

3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

1.1. Orientarea fata de punctele cardinale

Se va respecta orientarea corespunzătoare față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural) conform Anexei 3 din Regulamentul General de Urbanism și Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 actualizat prin Ordin nr. 994 din 2018..

3.2. Amplasarea fata de drumul public si aliniament

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor se va face respectând limitele de implantare propuse în Planșa de Reglementări Urbanistice.

3.3. Amplasarea in interiorul parcelei

Amplasarea construcțiilor in interiorul parcelelor se va face respectând limitele de implantare propuse în Planșa de Reglementări Urbanistice.

- Subsolul va putea depasi limitele de implantare supraterane.
- Este permisă despășirea limitelor de implantare cu balcoane cu condiția respectării prevederilor codului civil.

4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice.

5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

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

6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Parcelarea

Se vor asigura prin parcelare condițiile necesare pentru obținerea unor loturi construibile.

Se propune divizarea terenului în 23 loturi din care 6 vor fi pentru locuințe individuale cu max. 2 apartamente / parcelă , 8 loturi locuinte colective mici cu maxim 6 unitati locative, 6 loturi mixte dotari/servicii la parter si locuinte colective mici (max. 6 apartamente la etajele superioare), 2 loturi spatiu verde si 1 lot aferent cailor de circulatie.

Nu se admit dezmembrări sau unificări ulterioare ale parcelelor.

7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI, PARCAJE ȘI ÎMPREJMUIRI

7.1. Spatii verzi

Conform art. 34 si Anexei 6 din R.G.U.

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.

Pentru zona reglementată se propune un procent de minim 7% spații verzi.

7.2. Parcaje

Necesarul de parcaje va fi determinat conform Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U. Se va respecta O.M.S. 119/2014 actualizat prin Ordin nr. 994 din 2018 si intreaga legislatie aflata in vigoare.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesita spații de parcare se emite numai dacă exista posibilitatea realizării acestora în afară domeniului public.

Prin excepție de la prevederile [alin. \(1\)](#), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

Suprafețele parcajelor se determina în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

7.3. Împrejmuiuri

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiuri:

- împrejmuiuri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiuri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Împrejmuirile propuse vor respecta în înălțime împrejmuirile de pe frontul stradal respectiv.

III. PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCTIONALE

Tipuri de subzone funcționale propuse:

Prin propunerile de urbanism parcelele studiate s-au zonificat după cum urmează :

- **U Li/c m SUBZONA mixta de locuinte colective, servicii si dotari - loturile 1,2,3,4,5,6**

Procent de ocupare a terenului: **POT max.40%.**

Coeficientul de utilizare a terenului: **CUT max. 1.4**

Regimul maxim de inaltime al cladirilor : **$(S/D)+P+2Er/M$**

Hmax. cornisa/atic : 12m

Parcarea autovehiculelor se va face obligatoriu in interiorul parcelelor conform reglementarilor in vigoare si anexa 2 PUG Timisoara.

Spatiile verzi amenajate vor ocupa min. 40% din suprafata parcelei.

▪ **U Li/c SUBZONA de locuinte colective mici - loturile 7,8,9,10,11,12,13,14:**

Procent de ocupare a terenului : **POT max.35 %.**

Coeficientul de utilizare a terenului **CUT max.0.9**

Regimul maxim de inaltime : **$(S/D)+P+2Er/M$**

Hmax. cornisa/atic : 12m

Parcarea autovehiculelor se va face obligatoriu in interiorul parcelelor, min.1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativa, conform reglementarilor in vigoare si anexa 2 PUG Timisoara.

Spatiile verzi amenajate vor ocupa min. 40% din suprafata parcelei.

▪ **U Li/c a SUBZONA de locuinte individuale - loturile 15,16,17,18,19,20**

Procent de ocupare a terenului : **POT max.35 %.**

Coeficientul de utilizare a terenului: **CUT max. 0.9**

Regimul de inaltime : **$(S/D)+P+1E+Er/M$**

Hmax. cornisa/atic : 9m

Parcarea autovehiculelor se va face obligatoriu in interiorul parcelelor, min.1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativa, conform reglementarilor in vigoare si anexa 2 PUG Timisoara.

Spatiile verzi amenajate vor ocupa min. 40% din suprafata parcelei.

▪ **Ve – Subzona verde cu acces public nelimitat – loturile 21,22**

Procent de ocupare a terenului: **POT max.10%.**

Coeficientul de utilizare a terenului: **CUT max. 0.1**

Regimul maxim de inaltime : **P**

Spatiile verzi amenajate vor ocupa min. 80% din suprafata parcelei.

▪ **Zona circulatii – lot 23**

➤ **SUBZONA U Li/c m SUBZONA mixta de locuinte colective, servicii si dotari**

- loturile 1,2,3,4,5,6

Cap. 1 Generalități

Art. 1. Definirea subzonei funcționale

Zonă cu dotări servicii publice, unități comerciale la parter și locuințe colective mici la etajele superioare (maxim 6 apartamente), cu o structură urbană coerentă., conform planșei Plan Reglementări Urbanistice.

Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea de dotări servicii și unități comerciale cu caracter urban și semi–urban cu regim de înălțime maxim admis **(S/D)+P+2E+Er/M**. Regimul maxim admis este de 4 niveluri supraterane.

Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei studiate:

- Accese pietonale și carosabile
- Dotari tehnico – edilitare.

Cap. 2 Utilizarea funcțională

Subzona de dotări servicii și locuire colectivă mică - zonă cu funcțiuni complementare, dotări servicii, unități comerciale la parter și locuințe colective mici (maxim 6 apartamente) la etajele superioare.

Art. 4. Utilizări permise:

- funcțiuni complementare adiacente zonei de locuit la parter si locuinte la etajele superioare;
- Parterul va avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public: servicii, birouri, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc. Funcțiunile propuse la parter nu vor afecta calitatea si intimitatea locuirii in apartamentele de la etajele superioare.
- Parcarea autovehiculelor se va face obligatoriu in interiorul parcelelor conform reglementarilor in vigoare si anexa 2 PUG Timisoara. Parcajele se vor amplasa exclusiv pe terenul beneficiarilor.
- accese auto si pietonale
- spatii verzi amenajate pe fiecare parcela min. 40%, locuri de joaca copii, platforme
- imprejmuiri
- instalații tehnico-edilitare necesare zonei

Art. 5. Utilizări permise cu condiții

- Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației din zonă, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.
- Conversia ulterioară a locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează celelalte locuințe: de ex. birouri, prestări servicii, alte funcțiuni similare, etc. dacă implică maxim 10 persoane, își desfășoară activitatea doar la interior, nu afectează intimitatea în apartamentele învecinate (în caz contrar se va obține acordul vecinilor).
- Se admite prevederea unor spații pentru alimentație publică la parter (ex. cafenele, restaurante, ce pot acomoda un număr de maxim 40 locuri); se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei. Dotările necesare acestor funcțiuni trebuie asigurate în interiorul limitei de proprietate.

Art. 6. Interdicții temporare de construire

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

Art. 7. Interdicții definitive de construire

Sunt interzise următoarele:

- altă tipologie de locuire/locuințe individuale
- apartamentări / dezlipiri ulterioare
- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care devin incomode prin traficul generat;
- baruri de noapte, cazinouri, care își desfășoară activitatea în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort, în special fonic, pentru locuitorii zonei
- activități de depozitare, comerț en gros;
- stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau parcelele adiacente;
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor etc.
- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri

- depozite de deșeuri
- orice alte utilizări în afara celor menționate

Cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 actualizat prin Ordin nr. 994 din 2018..

Conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014, se va respecta orientarea corespunzătoare față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic).

Conform OMS nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare, art. 3, imobilul propus respecta distanțele legale până la clădirile învecinate, astfel încât să asigure orele impuse de însorire (min. 1+ 1/2 ore) pentru încăperile de locuit din clădirea propusă și din locuințele învecinate, în perioada solstiului de iarnă.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea construcțiilor cu funcțiuni de locuit este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

Art. 10. Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil

Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.

Nu este cazul.

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor se va face respectând aliniamentul propus în planșa PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE, respectiv 3.00 m.

Se consideră aliniament limita dintre suprafața de teren aflată în proprietate privată și suprafața de teren aflată în proprietate publică.

În cazul adăugării de anexe sau al extinderii construcțiilor existente, acestea se vor dispune în același aliniament sau în retragere față de aliniament, în front discontinuu (deschis). Va exista o singură construcție principală pe parcelă.

Conturul subsolului nu trebuie să respecte limitele de implantare ale nivelurilor supraterane, dar va respecta prevederile din Codul Civil privind acordul vecinilor. Rampa de acces în subsolul imobilelor se poate amenaja doar în interiorul limitei de proprietate.

Conturul balcoanelor nu trebuie să respecte limitele de implantare ale nivelurilor supraterane.

Se admite realizarea de balcoane ce vor putea depăși limita retragerii față de aliniament

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei va respecta următoarele condiții:

- Față de limitele laterale ale parcelelor, clădirile se vor amplasa respectând $h/2$ din înălțimea la cornișă, măsurată la partea superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3.00 m conform planșei Plan reglementări urbanistice
- Cladirile se pot amplasa pe limita laterala cu calcan prin proiectare corelata si cu acordul vecinilor direct afectati - conform plansei Plan reglementări urbanistice.
- Terassele descoperite de la nivelul parterului pot depăși limita de implantare a construcțiilor propriu-zise
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu
- Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății, actualizat prin Ordin nr. 994 din 2018.

Amplasarea construcțiilor față de limitele posterioare ale parcelelor va respecta următoarele condiții:

- clădirile propuse se vor amplasa la o distanță respectând $h/2$ din înălțimea la cornișă, măsurată la partea superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 10.00 m față de limita posterioară, conform planșei Plan reglementări urbanistice.
- Terassele descoperite de la nivelul parterului pot depăși limita de implantare a construcțiilor propriu-zise

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces carosabil la drumurile publice.

Art. 17. Accese pietonale

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

Accesele carosabile vor fi însoțite de trotuar pentru facilitarea accesului pietonal.

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 18. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apă și de energie electrică.

Extinderile de rețele se vor face conform planului de acțiune de către investitor (elaborator P.U.Z.). Beneficiarul final al parcelelor construibile va racorda construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de către dezvoltatorul PUZ, conform plan de acțiune.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul final al parcelelor propuse.

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

Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelilor tehnico-edilitare.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate a Mun. Timisoara, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a localității dacă legea nu dispune altfel.

Alimentare cu apă-canal

Alimentarea cu apă a obiectivului propus se va face la conducta de apă existentă din zona amplasamentului, conform avizul de amplasament, emis de Aquatim, S.A. De la aceasta se vor realiza extinderi.

Alimentare cu căldură

Fiecare clădire va fi prevăzută cu o centrală termică proprie de uz gospodăresc/pompa caldura pentru producerea agentului termic de încălzire și prepararea apei calde menajere. Se vor respecta standardele NZEB.

Retea gaze naturale

Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la Delgaz Grid Timișoara. Traseul rețelei de gaz și punctul de racordare se vor stabili cu deținătorul de rețea, având în vedere și condițiile tehnice de realizare a extinderii rețelei. La fazele următoare se vor obține avize de principiu de la toți factorii interesați în zonă, privind racordarea la utilități: apă, canal, gaze, etc.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la rețeaua existentă în zona din sursă SC E Distribuție BANAT SA. Racordul se va realiza cu cablu subteran.

Se vor realiza rețele stradale de joasă tensiune cu cabluri subterane sau aeriene, de la care se vor realiza bransamentele individuale la fiecare consumator.

Zona studiată va fi dotată cu iluminat stradal, realizat pe stâlpii rețelelor de joasă tensiune, cu corpuri de iluminat tip stradal.

Toate lucrările se vor realiza de către SC E Distribuție BANAT SA, conform proiectelor elaborate de aceasta.

Telefonie

În funcție de cerințele de dezvoltare ale zonei, se vor extinde rețelele de telefonie în zonă, pe baza propriilor studii.

Retea TVC

În funcție de solicitările beneficiarilor și a dezvoltărilor zonei se va extinde și rețeaua urbană de televiziune în cablu.

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

Art. 21. Parcelarea

Se vor asigura prin parcelare condițiile necesare pentru obținerea unor loturi construibile.

Nu se admit dezmembrări sau unificări ulterioare ale parcelelor

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent

- respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr.119 pentru aprobarea Normelor de igienă, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018) și recomandărilor privind modul de viață al populației pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.
- regimul de înălțime maxim admis este de **(S/D)+P+2E+Er/M** pentru zona de dotari/servicii.
- înălțimea maximă a construcțiilor propuse va fi de 12,00 m

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

a) Dispoziții generale

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

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

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

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

Instalațiile exterioare pentru climatizare se vor monta mascat astfel încât să nu deprecieze imaginea generală a construcției.

b) Fațade

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

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

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile/necorespunzătoare funcțiunii propuse.

c) Acoperișuri

La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei.

Construcțiile vor avea învelitori tip șarpantă (în funcție de contextul urban local, cu pante între 10° - 45°) fie învelitori plate (tip terasă sau cu pante mai mici de 10%).

Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor de mansarda.

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

Procent de ocupare a terenului: **POT max.40%.**

Coeficientul de utilizare a terenului: **CUT max. 1.4**

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

Art. 25. Parcaje

Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

În această zonă se admit doar parcaje, nu se permit garaje.

Se va asigura în interiorul parcelelor private numărul necesar de parcaje conform funcțiunii de servicii / dotări, suplimentar față de cele două locuri de parcare/unitate locativă aferente apartamentelor de la nivelurile superioare.

Art. 26. Spații verzi

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.

Este obligatorie realizarea unui procent de min. 40% spațiu verde amenajat/ parcela și plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 150 m² de lot.

Art. 27. Împrejurii

Împrejuririle propuse vor respecta în înălțime împrejuririle de pe frontul stradal respectiv.

Împrejmuirea față de domeniului public poate lipsi în totalitate sau pot fi realizate împrejurii parțiale/împrejmuiți verzi. Accesul în incintă nu va fi restricționat prin împrejmuire.

Spre frontul străzilor și pe limitele laterale până la frontul clădirii se pot realiza doar împrejmuiți transparente realizate din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă.

Înălțimea acestor împrejmuiți va fi de maxim 2,20 m, cu soclu plin de maxim 0,40 m și vor putea fi dublate de un gard viu.

De la clădire și până în spatele lotului, se pot realiza împrejmuiri transparente realizate din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă/împrejmuiri opace. Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maxim 2,20 m și vor putea fi dublate de un gard viu.

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

➤ **SUBZONA U Li/c SUBZONA de locuinte colective mici**

- loturile 7,8,9,10,11,12,13,14:

Cap. 1 Generalități

Art. 1. Definirea subzonei funcționale

Zonă de locuințe colective mici (maxim 6 apartamente), cu o structură urbană coerentă., conform planșei Plan Reglementări Urbanistice.

Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea de locuinte colective mici cu caracter urban și semi-urban cu regim de înălțime maxim admis **(S/D)+P+2E+Er/M**. Regimul maxim admis este de 4 niveluri supraterrane.

Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei studiate:

- Accese pietonale și carosabile
- Dotari tehnico – edilitare.

Cap. 2 Utilizarea funcțională

Subzona de locuințe colective mici (maxim 6 apartamente)

Art. 4. Utilizări permise:

- locuinte colective mici;
- Parcarea autovehiculelor se va face obligatoriu in interiorul parcelelor conform reglementarilor in vigoare si anexa 2 PUG Timisoara. Parcajele se vor amplasa exclusiv pe terenul beneficiarilor.
- accese auto si pietonale
- spatii verzi amenajate pe fiecare parcela min. 40%, locuri de joaca copii, platforme
- împrejmuiri
- instalații tehnico-edilitare necesare zonei

Art. 5. Utilizări permise cu condiții

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

- Conversia ulterioara a locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează celelalte locuințe: de ex. birouri, prestări servicii, alte funcțiuni similare, etc. dacă implică maxim 10 persoane, își desfășoară activitatea doar la interior, nu afectează intimitatea în apartamentele învecinate (în caz contrar se va obține acordul vecinilor).
- Se admite prevederea unor spații pentru alimentație publică la parter (ex. cafenele, restaurante, ce pot acomoda un număr de maxim 40 locuri); se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei. Dotările necesare acestor funcțiuni trebuie asigurate în interiorul limitei de proprietate.

Art. 6. Interdicții temporare de construire

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

Art. 7. Interdicții definitive de construire

Sunt interzise următoarele:

- altă tipologie de locuire/locuinte individuale
- apartamentări / dezlipiri ulterioare
- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care devin incomode prin traficul generat;
- baruri de noapte, cazinouri, care își desfășoară activitatea în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort, în special fonic, pentru locuitorii zonei
- activități de depozitare, comerț en gros;
- stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau parcelele adiacente;
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor etc.
- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri
- depozite de deșeuri
- orice alte utilizări în afara celor menționate

Cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 actualizat prin Ordin nr. 994 din 2018..

Conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014, se va respecta orientarea corespunzătoare față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic).

Conform OMS nr. 119/2014 cu modificarile si completarile ulterioare, art. 3, imobilul propus respecta distantele legale pana la cladirile invecinate, astfel incat sa asigure orele impuse de insorire (min. 1+ 1/2 ore) pentru incaperile de locuit din cladirea propusa si din locuintele invecinate, in perioada solstitiului de iarna.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea construcțiilor cu funcțiuni de locuit este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

Art. 10. Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil

Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.

Nu este cazul.

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor se va face respectând aliniamentul propus în planșa PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE, respectiv 3.00 m/ 5,00 m.

Se consideră aliniament limita dintre suprafața de teren aflată în proprietate privată și suprafața de teren aflată în proprietate publică.

În cazul adăugării de anexe sau al extinderii construcțiilor existente, acestea se vor dispune în același aliniament sau în retragere față de aliniament, în front discontinuu (deschis). Va exista o singură construcție principală pe parcelă.

Conturul subsolului nu trebuie să respecte limitele de implantare ale nivelurilor supraterane, dar va respecta prevederile din Codul Civil privind acordul vecinilor. Rampa de acces în subsolul imobilelor se poate amenaja doar în interiorul limitei de proprietate.

Conturul balcoanelor nu trebuie să respecte limitele de implantare ale nivelurilor supraterrane.

Se admite realizarea de balcoane ce vor putea depăși limita retragerii față de aliniament

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei va respecta următoarele condiții:

- Față de limitele laterale ale parcelelor, clădirile se vor amplasa respectând $h/2$ din înălțimea la cornișă, măsurată la partea superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3.00 m conform planșei Plan reglementări urbanistice
- Cladirile se pot amplasa pe limita laterala cu calcan prin proiectare corelata si cu acordul vecinilor direct afectati - conform plansei Plan reglementări urbanistice.
- Terasale descoperite de la nivelul parterului pot depăși limita de implantare a construcțiilor propriu-zise
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu
- Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății, actualizat prin Ordin nr. 994 din 2018.

Amplasarea construcțiilor față de limitele posterioare ale parcelelor va respecta următoarele condiții:

- clădirile propuse se vor amplasa la o distanță respectând $h/2$ din înălțimea la cornișă, măsurată la partea superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 20.00 m față de limita posterioară, conform planșei Plan reglementări urbanistice.
- Terasale descoperite de la nivelul parterului pot depăși limita de implantare a construcțiilor propriu-zise

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces carosabil la drumurile publice.

Art. 17. Accese pietonale

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

Accesele carosabile vor fi însoțite de trotuar pentru facilitarea accesului pietonal.

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 18. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apă și de energie electrică.

Extinderile de rețele se vor face conform planului de acțiune de către investitor (elaborator P.U.Z.). Beneficiarul final al parcelelor construibile va racorda construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de către dezvoltatorul PUZ, conform plan de acțiune.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul final al parcelelor propuse.

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

Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelilor tehnico-edilitare.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate a Mun. Timisoara, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a localității dacă legea nu dispune altfel.

Alimentare cu apă-canal

Alimentarea cu apă a obiectivului propus se va face la conducta de apă existentă din zona amplasamentului, conform avizul de amplasament, emis de Aquatim, S.A. De la aceasta se vor realiza extinderi.

Alimentare cu căldură

Fiecare clădire va fi prevăzută cu o centrală termică proprie de uz gospodăresc/pompa caldura pentru producerea agentului termic de încălzire și prepararea apei calde menajere. Se vor respecta standardele NZEB.

Rețea gaze naturale

Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la Delgaz Grid Timișoara. Traseul rețelei de gaz și punctul de racordare se vor stabili cu deținătorul de rețea, având în vedere și condițiile tehnice de realizare a extinderii rețelei. La fazele următoare se vor obține avize de principiu de la toți factorii interesați în zonă, privind racordarea la utilități: apă, canal, gaze, etc.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la rețeaua existentă în zona din sursă SC E Distribuție BANAT SA. Racordul se va realiza cu cablu subteran.

Se vor realiza rețele stradale de joasă tensiune cu cabluri subterane sau aeriene, de la care se vor realiza bransamentele individuale la fiecare consumator.

Zona studiată va fi dotată cu iluminat stradal, realizat pe stâlpii rețelelor de joasă tensiune, cu corpuri de iluminat tip stradal.

Toate lucrările se vor realiza de către SC E Distribuție BANAT SA, conform proiectelor elaborate de aceasta.

Telefonie

În funcție de cerințele de dezvoltare ale zonei, se vor extinde rețelele de telefonie în zonă, pe baza propriilor studii.

Rețea TVC

În funcție de solicitările beneficiarilor și a dezvoltărilor zonei se va extinde și rețeaua urbană de televiziune în cablu.

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

Art. 21. Parcelarea

Se vor asigura prin parcelare condițiile necesare pentru obținerea unor loturi construibile.

Nu se admit dezmembrări sau unificări ulterioare ale parcelelor

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent
- respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr.119 pentru aprobarea Normelor de igienă, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018) și recomandărilor

privind modul de viață al populației pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

- regimul de înălțime maxim admis este de **(S/D)+P+2E+Er/M** pentru zona de dotari/servicii.
- înălțimea maximă a construcțiilor propuse va fi de 12,00 m

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

d) Dispoziții generale

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

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

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

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

Instalațiile exterioare pentru climatizare se vor monta mascat astfel încât să nu deprecieze imaginea generală a construcției.

e) Fațade

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

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

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile/necorespunzătoare funcțiunii propuse.

f) Acoperișuri

La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei.

Construcțiile vor avea învelitori tip șarpantă (în funcție de contextul urban local, cu pante între 10° - 45°) fie învelitori plate (tip terasă sau cu pante mai mici de 10%).

Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor de mansarda.

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

Procent de ocupare a terenului : **POT max.35 %**.

Coeficientul de utilizare a terenului **CUT max.0.9**

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

Art. 25. Parcaje

Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

În această zonă se admit doar parcaje, nu se permit garaje.

Se va asigura în interiorul parcelelor private numărul necesar de parcaje conform funcțiunii de servicii / dotări, suplimentar față de cele două locuri de parcare/unitate locativă aferente apartamentelor de la nivelurile superioare.

Art. 26. Spații verzi

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.

Este obligatorie realizarea unui procent de min. 40% spatiu verde amenajat/ parcela si plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 150 m² de lot.

Art. 27. Împrejurimi

Împrejurimile propuse vor respecta în înălțime împrejurimile de pe frontul stradal respectiv.

Împrejmuirea fata de domeniului public poate lipsi in totalitate sau pot fi realizate împrejurimi parțiale/imprejmuiri verzi. Accesul in incinta nu va fi restrictionat prin imprejmuire.

Spre frontul străzilor și pe limitele laterale până la frontul clădirii se pot realiza doar împrejurimi transparente realizate din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă.

Înălțimea acestor împrejurimi va fi de maxim 2,20 m, cu soclu plin de maxim 0,40 m și vor putea fi dublate de un gard viu.

De la clădire și până în spatele lotului, se pot realiza împrejurimi transparente realizate din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă/imprejmuiri opace. Înălțimea acestor împrejurimi va fi de maxim 2,20 m și vor putea fi dublate de un gard viu.

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

➤ **SUBZONA U Li/c a SUBZONA de locuinte individuale**

- loturile 15,16,17,18,19,20

Cap. 1 Generalități

Art. 1. Definirea subzonei funcționale

Locuințe cu regim redus de înălțime – cu maxim 2 apartamente/parcela, conform planșei Plan Reglementări Urbanistice.

Zonă cu funcțiune rezidențială de densitate mica.

Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea rezidențială, zona fiind compusă din locuințe individuale/ cu maxim 2 apartamente cu caracter urban cu regim de înălțime maxim **(S/D)+P+1E+Er/M**.

Regimul maxim admis este de 3 niveluri supratereane.

Se vor respecta prevederile Legii nr. 114/1996 actualizată privind locuințele, cu referire la suprafețele minime necesare, în conformitate cu Anexa 1 – Exigențe minimale pentru locuințe.

Art. 3. Funcțiunile adiacente admise ale zonei studiate:

- Accese pietonale și carosabile
- Parcaje, garaje, parcaje acoperite/carport etc.
- Amenajari si constructii aferente locuintelor – anexe, platforme
- Spatii verzi amenajate in procent de min. 40% pe fiecare parcela
- Împrejmuiri
- Dotari tehnico – edilitare si constructii aferente.

Cap. 2 Utilizarea funcțională

Art. 4. Utilizări permise:

- locuințe unifamiliale , locuințe familiale cu maxim două unități locative
- anexe, garaje, platforme, împrejmuiri
- parcaje la sol – pentru fiecare unitate locative vor fi prevazute locuri de parcare.
- parcajele se vor amplasa exclusiv pe terenul beneficiarilor, in afara domeniului public.
- accese auto si pietonale
- spatii verzi amenajate

Art. 5. Utilizări permise cu condiții

- Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației din zonă, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.
- La parterul clădirilor de locuit se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii cu condiția ca acestea, prin funcționarea lor, să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătatea locatarilor; pentru unitățile menționate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților;

Art. 6. Interdicții temporare de construire

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

Art. 7. Interdicții definitive de construire

Sunt interzise următoarele:

- altă tipologie de locuire
- locuinte colective
- apartamentări / dezlipiri ulterioare
- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care devin incomode prin traficul generat;
- baruri de noapte, cazinouri, care își desfășoară activitatea în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort, în special fonic, pentru locuitorii zonei
- activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite;
- stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau parcelele adiacente;
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri
- depozite de deșeuri.
- orice alte utilizări în afara celor menționate

Cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 actualizat prin Ordin nr. 994 din 2018.

Conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 actualizat prin Ordin nr. 994 din 2018., se va respecta orientarea corespunzătoare față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic).

Conform OMS nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare, art. 3, imobilul propus respecta distanțele legale până la clădirile învecinate, astfel încât să asigure orele impuse de însorire (min. 1+ 1/2 ore) pentru încăperile de locuit din clădirea propusă și din locuințele învecinate, în perioada solstițiului de iarnă.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea construcțiilor cu funcțiuni de locuit este permisă cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor.

Art. 10. Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil

Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.

Nu este cazul. Dezvoltarea propusă nu intra în zona de protecție.

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament

Se consideră aliniament limita dintre suprafața de teren aflată în proprietate privată și suprafața de teren aflată în proprietate publică.

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor se va face respectând aliniamentul propus în planșa PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE, respectiv 3.00 m /5.00 m.

Conturul subsolului (dacă va fi cazul) nu trebuie să respecte limitele de implantare ale nivelurilor supraterane, dar va respecta prevederile din Codul Civil privind acordul vecinilor. Rampa de acces (dacă este cazul) în subsolul imobilelor se poate amenaja doar în interiorul limitei de proprietate.

Conturul balcoanelor nu trebuie să respecte limitele de implantare ale nivelurilor supraterane.

Se admite realizarea de balcoane ce vor putea depăși limita retragerii față de aliniament.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei va respecta următoarele condiții:

- Față de limitele laterale ale parcelelor, clădirile de locuit se vor amplasa respectând $h/2$ din înălțimea la cornișă, măsurată la partea superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3.00 m , conform planșei Plan reglementări urbanistice.
- Cladirile se pot amplasa pe limitele laterale cu calcan, prin proiectare corelata si cu acordul vecinilor direct afectati.
- Construcțiile de tip carport/garaje/anexe din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele laterale ale acestora cu acordul vecinilor direct afectati sau la cel puțin 60 cm confom Cod Civil.
- Terasale descoperite de la nivelul parterului pot depăși limita de implantare a construcțiilor propriu-zise
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu
- Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății, actualizat prin Ordin nr. 994 din 2018.

Amplasarea construcțiilor față de limitele posterioare ale parcelelor va respecta următoarele condiții:

- clădirile propuse se vor amplasa la o distanță de 6,00 m față de limita posterioară, conform planșei Plan reglementări urbanistice.
- Construcțiile de tip carport/garaje/anexe din interiorul parcelelor se pot amplasa pe limita de proprietate cu acordul vecinilor direct afectati cu condiția să nu depășească înălțimea de 3.00m sau la cel puțin 60 cm confom Cod Civil.
- Terasale descoperite de la nivelul parterului pot depăși limita de implantare a construcțiilor propriu-zise

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces carosabil la drumurile publice.

Art. 17. Accese pietonale

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

Accesele carosabile vor fi însoțite de trotuar pentru facilitarea accesului pietonal.

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 18. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apă și de energie electrică. Extinderile de rețele se vor face conform planului de acțiune de către investitor (elaborator P.U.Z.). Beneficiarul final al parcelelor construibile va racorda construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către dezvoltatorul PUZ, conform plan de acțiune.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul final al parcelelor propuse.

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

Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate a Mun. Timisoara, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a localității dacă legea nu dispune altfel.

Alimentare cu apă-canal

Alimentarea cu apă a obiectivului propus se va face la conducta de apă existentă din zona amplasamentului, conform avizul de amplasament, emis de Aquatim, S.A. De la aceasta se vor realiza extinderi.

Alimentare cu căldură

Fiecare clădire va fi prevăzută cu o centrală termică proprie de uz gospodăresc/pompa caldura pentru producerea agentului termic de încălzire și prepararea apei calde menajere. Se vor respecta standardele NZEB.

Rețea gaze naturale

Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la Delgaz Grid Timișoara. Traseul rețelei de gaz și punctul de racordare se vor stabili cu deținătorul de rețea, având în vedere și condițiile tehnice de realizare a extinderii rețelei. La fazele următoare se vor obține avize de principiu de la toți factorii interesați în zonă, privind racordarea la utilități: apă, canal, gaze, etc.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la rețeaua existentă în zona din sursă SC E Distribuție BANAT SA. Racordul se va realiza cu cablu subteran.

Se vor realiza rețele stradale de joasă tensiune cu cabluri subterane sau aeriene, de la care se vor realiza branșamentele individuale la fiecare consumator.

Zona studiată va fi dotată cu iluminat stradal, realizat pe stâlpii rețelelor de joasă tensiune, cu corpuri de iluminat tip stradal.

Toate lucrările se vor realiza de către SC E Distribuție BANAT SA, conform proiectelor elaborate de aceasta.

Telefonie

În funcție de cerințele de dezvoltare ale zonei, se vor extinde rețelele de telefonie în zonă, pe baza propriilor studii.

Retea TVC

În funcție de solicitările beneficiarilor și a dezvoltărilor zonei se va extinde și rețeaua urbană de televiziune în cablu.

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

Art. 21. Parcelarea

Se vor asigura prin parcelare condițiile necesare pentru obținerea unor loturi construibile.

Nu se admit dezmembrări sau unificări ulterioare ale parcelelor

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent
- respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoirii construcțiilor (conform Ordinului nr.119 pentru aprobarea Normelor de igienă, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018) și

recomandărilor privind modul de viață al populației pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

- regimul de înălțime maxim admis este de **(S/D)+P+1E+Er/M** pentru zona de locuințe individuale/maxim 2 apartamente.
- înălțimea maximă a construcțiilor propuse va fi de 9,00 m

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

a) Dispoziții generale

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

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

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

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

Instalațiile exterioare pentru climatizare se vor monta mascat astfel încât să nu deprecieze imaginea generală a construcției.

b) Fațade

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

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

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile/necorespunzătoare funcțiunii propuse.

c) Acoperișuri

La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei.

Construcțiile vor avea învelitori tip șarpantă (în funcție de contextul urban local, cu pante între 10° - 45°) fie învelitori plate (tip terasă sau cu pante mai mici de 10%).

Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor de mansarda.

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

Zona are caracter rezidențial (locuințe cu funcțiuni complementare)

Procent de ocupare a terenului : **POT max.35 %**.

Coeficientul de utilizare a terenului: **CUT max. 0.9**

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

Art. 25. Parcaje

Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Fiecare parcelă va conține obligatoriu cel 1 loc de parcare/unitate locativă în interiorul parcelei.

În cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății.

Construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și în același stil ca și clădirile de locuit (inclusiv acoperire cu șarpantă sau învelitori tip terasă).

Parcarea autovehiculelor se va face obligatoriu în interiorul parcelelor, min.1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativa, conform reglementarilor în vigoare și anexa 2 PUG Timisoara.

Art. 26. Spații verzi

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.

Este obligatorie realizarea unui procent de min. 40% spațiu verde amenajat/ parcela și plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 150 m² de lot.

Art. 27. Împrejurimi

Împrejurimile propuse vor respecta în înălțime împrejurimile de pe frontul stradal respectiv.

Spre frontul străzilor și pe limitele laterale până la frontul clădirii se vor realiza împrejurimi transparente realizate din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Pot fi integrate în compoziție și porțiuni de gard plin cu condiția ca acesta să nu depășească 30% din suprafața împrejuririi.

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

Înălțimea acestor împrejurimi va fi de maxim 2,20 m, cu soclu plin de maxim 0,40 m și vor putea fi dublate de un gard viu.

De la clădire și până în spatele lotului, se pot realiza împrejurimi opace (zidărie, etc.), cu o înălțime de maxim 2,20 m.

➤ **Subzona Ve – ZONA VERDE – lot 21 si 22**

Trenul reglementat prin PUZ este în vecinătatea canalelor de desecare dar nu se suprapune cu Ve // - de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic. Zona verde propusă vine în completarea zonei de protecție propusă prin PUG.

Cap. 1 Generalități

Art. 1. **Definirea subzonei funcționale** - Zonă verde

Art. 2. **Funcțiunea dominantă**

Funcțiunea este cea de spațiu verde public.

Art. 3. **Funcțiunile adiacente** admise ale zonei studiate:

- Accese pietonale și carosabile
- Dotări tehnico – edilitare.

Cap. 2 Utilizarea funcțională

Zonă verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

LOT 21 = Zona verde aflată adiacent zonei verzi Ve // - de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic - tip culoar în lungul canalului de desecare HCn1539.

LOT 22 – Zona verde aflată în vecinătatea zonei verzi Ve // - de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic - tip culoar în lungul canalului de desecare HCn1539.

Zona verde este amplasată strategic, cu funcțiunea de completare și integrare a spațiilor verzi propuse conform PUG, situate în imediată vecinătate a canalului de desecare.

Art. 4. **Utilizări permise:**

- amenajări specifice parcurilor, grădinilor publice, scuarurilor (alei pietonale, obiecte de mobilier urban, pergole, obiecte decorative, locuri de joacă pentru copii, etc.).
- plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme cu înveliș permeabil pentru circulații pietonale și velo
- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- componente ale amenajării peisagere
- spații pentru administrare și întreținere

- construcții pentru expoziții și activități culturale, sportive cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.
- pentru spațiile verzi de aliniament stradal: plantații, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, suporturi reclame).
- Dotari tehnico – edilitare.

Art. 5. Utilizări permise cu condiții

- Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat
- Sunt admise construcții provizorii pentru evenimente

Art. 6. Interdicții temporare de construire

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

Art. 7. Interdicții definitive de construire

Sunt interzise următoarele:

- orice alte utilizări decât cele menționate mai sus.
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

Nu este cazul.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea construcțiilor cu funcțiuni specifice este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

Art. 10. Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil

Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.

Nu este cazul.

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament

Amplasarea eventualelor construcții (grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere, construcții pentru expoziții și activități culturale) se va face respectând aliniamentele construcțiilor de pe parcelele învecinate curții construcții. Se recomandă integrarea în peisaj și respectarea zonelor de activitate existente în arealul de acces situat la frontul stradal.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea eventualelor construcții se va face respectând aliniamentele construcțiilor de pe parcelele învecinate curții construcții.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor (grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere, construcții pentru expoziții și activități culturale, sportive) va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice. Accesul la rețeaua de drumuri publice se va face în baza autorizației emise de administratorul acestora. Staționarea autovehiculelor pe zonele verzi este interzisă.

Art. 17. Accese pietonale

Aleile pietonale și velo vor fi construite ca stratificare permeabilă. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate. Se va asigura obligatoriu în condiții de siguranță accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă, persoane cu dizabilități și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea. (iluminat public diferențiat, sistem ghidaj persoane cu vedere redusă, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil etc).

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 18. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.

Autorizarea executării construcțiilor (grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere, construcții pentru expoziții și activități culturale, sportive) va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apă și de energie electrică. Extinderile de rețele se vor face conform planului de

acțiune de către investitor (elaborator P.U.Z.). Beneficiarul final va racorda construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către dezvoltatorul PUZ, conform plan de acțiune.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul final al parcelelor propuse.

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

Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate a Mun. Timisoara, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a localitatii dacă legea nu dispune altfel.

Alimentare cu apă-canal

În funcție de evoluția extinderii rețelelor, se vor realiza racorduri la sistemele de echipare centralizată a comunei Moșnița Nouă.

Alimentare cu căldură

Cladirea (dacă va fi cazul) va fi prevăzută cu un sistem propriu de încălzire și prepararea apei calde menajere, sursă electrică.

Rețea gaze naturale

Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la Delgaz Grid Timișoara. Traseul rețelei de gaz și punctul de racordare se vor stabili cu deținătorul de rețea, având în vedere și condițiile tehnice de realizare a extinderii rețelei. La fazele următoare se vor obține avize de principiu de la toți factorii interesați în zonă, privind racordarea la utilități: apă, canal, gaze, etc.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la rețeaua existentă în zona din sursă SC E Distribuție BANAT SA. Racordul se va realiza cu cablu subteran.

Se vor realiza rețele stradale de joasă tensiune cu cabluri subterane sau aeriene, de la care se vor realiza branșamentele individuale la fiecare consumator.

Zona studiată va fi dotată cu iluminat stradal, realizat pe stâlpii rețelelor de joasă tensiune, cu corpuri de iluminat tip stradal.

Toate lucrările se vor realiza de către SC E Distribuție BANAT SA, conform proiectelor elaborate de aceasta.

Telefonie

În funcție de cerințele de dezvoltare ale zonei, se vor extinde rețelele de telefonie în zonă, pe baza propriilor studii.

Retea TVC

În funcție de solicitările beneficiarilor și a dezvoltărilor zonei se va extinde și rețeaua urbană de televiziune în cablu.

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

Art. 21. Parcelarea

Se vor asigura prin parcelare condițiile necesare pentru obținerea unor loturi construibile.

Se propune divizarea terenului în 12 loturi din care 7 vor fi pentru locuințe individuale cu max. 2 apartamente / parcelă , 3 loturi dotari/servicii la parter si locuinte colective mici (max. 6 apartamente la etajele superioare), 1 lot spatiu verde si 1 lot aferent cailor de circulatie.

Nu se admit dezmembrări sau unificări ulterioare ale parcelelor.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

Pentru clădirile propuse (grupuri sanitare, spații pentru administrare si întreținere, construcții pentru expoziții și activități culturale,sportive etc.), înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 5.00 m și respectiv un regim de înălțime parter.

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

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

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

Ve- ZONA VERDE

Procent de ocupare a terenului: **POT max.10%.**

Coeficientul de utilizare a terenului: **CUT max. 0.1**

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

Art. 25. Parcaje

În această zonă nu se admit parcaje .

Art. 26. Spații verzi

Suprafața spațiilor verzi, organizate pe solul natural vor ocupa minim 80% 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.

Art. 27. Împrejurimi

În vederea amenajării unei zone verzi pentru comunitate, parcela cu destinație de spațiu verde nu va avea împrejurime către domeniul public.

Împrejurimile pot fi realizate ca garduri vii către domeniul public, cu posibilitatea de acces a publicului.

Intocmit,

Sc MINOA design srl

specialist RUR : arh. OANA IORDACHE-MANESCU

