



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Capitolul 1 - Dispoziții generale

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) împreună cu Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent este o documentație cu caracter de reglementare, care cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelei/parcelelor reglementate. Limita zonei studiate și a zonei reglementate este figurată în planșa „Reglementări urbanistice” cuprinsă în Planul Urbanistic Zonal.

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

Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament Local de Urbanism (permisiuni și restricții) sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal.

Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale „**Planului Urbanistic Zonal - Zonă locuințe și funcțiuni complementare**” pe terenul situat în comuna Dumbrăvița, Str. Silvana nr. FN, jud. Timiș și identificat prin CF 412609 Dumbrăvița, număr cadastral 412609.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și s-a elaborat în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism, odată aprobat, se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1995; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale teritoriului studiat se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aferent, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.

1.2. Baza legală a aprobării

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu, dar fără a se limita la acestea:

- „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, împreună cu normele metodologice de aplicare aprobate prin Ordinul nr. 839/2009;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, împreună cu normele metodologice de aplicare aprobate prin Ordinul nr. 233/2016;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
- O.U.G. nr. 57/2019 privind aprobarea Codului administrativ;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții (republicată);
- Legea privind protecția mediului nr. 137/1995 (republicată);



- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998;
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
- Codul Civil;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

1.3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism aferent „Planului Urbanistic Zonal - Zonă locuințe și funcțiuni complementare” pe terenul situat în comuna Dumbrăvița, Str. Silvana nr. FN, jud. Timiș și identificat prin CF 412609 Dumbrăvița, număr cadastral 412609, se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local al Comunei Dumbrăvița, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și menționate în certificatul de urbanism și devine act de autoritate publică al administrației publice locale - Comuna Dumbrăvița.

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea, amplasarea și conformarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren aparținând teritoriului administrativ al Comunei Dumbrăvița, în suprafață totală de 10.000 mp, identificat prin CF 412609 Dumbrăvița și număr cadastral 412609.

Capitolul 2 - Utilizare funcțională

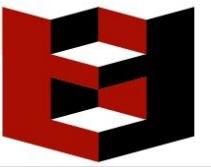
2.1. Obiective și modalități de operare

Soluția urbanistică a fost elaborată ținându-se cont de următoarele obiective:

- amenajarea urbanistică a zonei studiate;
- zonificarea funcțională, având în vedere reglementările existente în zonă, vecinătățile;
- modul de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- echiparea tehnico-edilitară existentă în zonă și propusă pe terenul beneficiarului;
- amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural existent, conservarea și protecția mediului;
- preluarea tramei stradale existente și reorganizarea acesteia, în scopul asigurării acceselor pietonale și auto la obiectivele propuse.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, se propune următoarele operațiuni cadastrale:

- crearea unui nou drum public, perpendicular pe Strada Creației, cu lățimea totală a profilului transversal de 12.00 metri, dintre care 6.00 metri vor fi asigurați de beneficiar, iar ceilalți 6.00 metri vor fi asigurați de proprietarul parcelei învecinate;
 - prelungirea Străzii Creației până la Strada Nicolae Bălcescu, prelungire perpendiculară pe strada nou creată, cu lățimea totală a profilului transversal de 12.00 metri;
 - suprafețele de teren afectate de servituți de utilitate publică (drumul nou propus și prelungirea drumului existent) se vor trece din proprietatea privată a beneficiarului în proprietatea Comunei Dumbrăvița, ca „teren domeniu public pentru drum”;
 - realizarea unei zone extinse de locuințe individuale, unei zone restrânse de locuințe cu maxim două unități locative și a unei zone mai restrânse de locuințe cu maxim două unități locative și/sau funcțiuni complementare (în total 14 parcele construibile);
 - asigurarea unui procent de minim 5% din suprafața totală a terenului sub forma unei parcele destinate amenajării de spații verzi compacte, parcelă ce va rămâne în proprietatea privată a beneficiarului prezentului Plan Urbanistic Zonal.



2.2. Utilizări permise

2.2.1. Subzonă propusă de locuințe individuale

Subzona propusă de locuințe individuale se aplică pentru parcelele cu numerele 3-7 și 9-14, iar utilizările permise sunt următoarele:

- locuințe individuale cu regim de înălțime redus;
- anexe gospodărești aferente locuințelor individuale (garaje, anexe, foșoare de grădină, piscine etc.), alei pietonale și carosabile, parcaje subterane și la sol, grădini, instalații exterioare necesare funcționării construcțiilor de locuințe individuale.

2.2.2. Subzonă propusă de locuințe (cu maxim două unități locative)

Subzona propusă de locuințe (cu maxim două unități locative) se aplică pentru parcela cu numărul 8, iar utilizările permise sunt următoarele:

- locuințe individuale cu regim de înălțime redus;
- locuințe tip duplex (cu maxim două unități locative) cu regim de înălțime redus;
- anexe gospodărești aferente locuințelor individuale și/sau cu maxim două unități locative (garaje, anexe, foșoare de grădină, piscine etc.), alei pietonale și carosabile, parcaje subterane și la sol, grădini, instalații exterioare necesare funcționării construcțiilor de locuințe individuale și/sau cu maxim două unități locative.

2.2.3. Subzonă propusă de locuințe și/sau funcțiuni complementare

Subzona propusă de locuințe și/sau funcțiuni complementare se aplică pentru parcelele cu numerele 1 și 2, iar utilizările permise sunt următoarele:

- locuințe individuale sau tip duplex (cu maxim două unități locative);
- anexe gospodărești aferente locuințelor individuale și/sau cu maxim două unități locative (garaje, anexe, foșoare de grădină, piscine etc.);
- clădiri pentru activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu și clădiri pentru turism;
- clădiri pentru comerț de proximitate, alimentație publică, servicii nepoluante și birouri, servicii manufacturiere și profesionale;
- clădiri mixte de locuințe și funcțiuni complementare, cu respectarea utilizărilor permise enumerate mai sus;
- elemente de semnalistică și de publicitate exterioară;
- alei pietonale și carosabile, parcaje subterane și la sol, grădini, instalații exterioare necesare funcționării construcțiilor de locuințe și/sau funcțiuni complementare.

2.2.4. Subzonă propusă de spații verzi amenajate

Subzona propusă de spații verzi se aplică pentru parcela cu numărul 15, iar utilizările permise sunt următoarele:

- plantații înalte, medii și joase;
- sistem de alei sau platforme cu înveliș impermeabil pentru circulații pietonale sau cu bicicleta, în suprafață de maxim 10% din suprafața totală a spațiului verde;
- ochiuri de apă, bazine de apă;
- mobilier urban, amenajări pentru joaca copiilor, activități în aer liber și odihnă;
- amenajări pentru sport în aer liber (neacoperite): terenuri de sport cu înveliș impermeabil sau gazonat;
- foșoare de grădină acoperite, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, vestiare, cu condiția încadrării în procentul de ocupare de maxim 5%.

2.2.5. Subzonă propusă pentru căi de comunicație

Subzona propusă pentru căi de comunicație cuprinde suprafața de teren afectată de prelungirea Străzii Creației până la Strada Nicolae Bălcescu și cuprinde suprafața de teren afectată de strada nou creată, perpendiculară pe Strada Creației (ambele cu profil transversal cu lățimea finală de 12 metri), iar utilizările permise sunt următoarele:

- circulație rutieră;
- amenajări specifice pentru circulația rutieră: platforma căii de circulație rutieră, fâșiile de spații verzi în aliniament, trotuare pietonale, piste de biciclete (acolo unde este posibilă amenajarea lor), iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră.

2.3. Utilizări permise cu condiții

2.3.1. Subzonă propusă de locuințe individuale

Subzona propusă de locuințe individuale se aplică pentru parcelele cu numerele 3-7 și 9-14, iar utilizările permise cu condiții sunt următoarele:

- comerț de proximitate, servicii nepoluante și birouri, în următoarele condiții: să se adreseze preponderent locuitorilor zonei, să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire, să fie amplasate preponderent la parterul clădirilor, suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp, activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii, să

2.3.2. Subzonă propusă de locuințe (cu maxim două unități locative)

Subzona propusă de locuințe (cu maxim două unități locative) se aplică pentru parcela cu numărul 8, iar utilizările permise cu condiții sunt următoarele:

- comerț de proximitate, servicii nepoluante și birouri, în următoarele condiții: să se adreseze preponderent locuitorilor zonei, să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire, să fie amplasate preponderent la parterul clădirilor, suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp, activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii, să

2.3.3. Subzonă propusă de locuințe și/sau funcțiuni complementare

Subzona propusă de locuințe și/sau funcțiuni complementare se aplică pentru parcelele cu numerele 1 și 2, iar utilizările permise cu condiții sunt următoarele:

- conversia funcțională a clădirilor pentru locuințe în clădiri cu funcțiuni complementare și a clădirilor pentru funcțiuni complementare în clădiri pentru locuințe (cu respectarea utilizărilor permise);
- garaje publice sau private subterane sau supraterane în clădiri dedicate, cu condiția ca accesul autovehiculelor să nu

2.3.4. Subzonă propusă de spații verzi amenajate

Subzona propusă de spații verzi se aplică pentru parcela cu numărul 15, iar utilizările permise cu condiții sunt următoarele:

- accesul auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale, fără afectarea spațiului verde amenajat și plantat, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat;
- elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească construcțiile de locuințe și pentru funcțiuni complementare învecinate, să fie amplasate suprateran (astfel încât să aibă un impact

2.3.5. Subzonă propusă pentru căi de comunicație

Subzona propusă pentru căi de comunicație cuprinde suprafața de teren afectată de prelungirea Străzii Creației până la Strada Nicolae Bălcescu și cuprinde suprafața de teren afectată de strada nou creată, perpendiculară pe Strada Creației (ambele cu profil transversal cu lățimea finală de 12 metri), iar utilizările permise cu condiții sunt următoarele:

- accesele spre parcelele riverane (se recomandă cuplarea lor în vederea protejării fâșiilor de spații verzi în aliniament).



nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală și să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele învecinate;

- servicii profesionale sau manufacturiere (de tip croitorie etc.), în următoarele condiții: să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire, să fie amplasate preponderent la parterul clădirilor, suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp, activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii, să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală și să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele învecinate;

- elementele de signalistică și publicitate, cu dimensiunea maximă de 80x50 cm (se va evita iluminarea excesivă sau intermitentă a acestora, precum și folosirea culorilor specifice semnalizării rutiere).

nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală și să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele învecinate;

- servicii profesionale sau manufacturiere (de tip croitorie etc.), în următoarele condiții: să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire, să fie amplasate preponderent la parterul clădirilor, suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp, activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii, să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală și să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele învecinate;

- elementele de signalistică și publicitate, cu dimensiunea maximă de 80x50 cm (se va evita iluminarea excesivă sau intermitentă a acestora, precum și folosirea culorilor specifice semnalizării rutiere).

perturbe traficul în zonă;

- comerț de proximitate, servicii nepoluante și birouri, servicii profesionale sau manufacturiere desfășurate de ocupanții locuințelor, în următoarele condiții: să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire, să fie amplasate preponderent la parterul clădirilor, suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp, activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii, să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală și să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele învecinate;

- instalații exterioare necesare funcționării clădirilor, cu condiția ca acestea să producă un nivel de zgomot inaudibil la nivelul ferestrelor clădirilor învecinate;

- se admite alipirea parcelelor cu numerele 1 și 2, rezultând o parcelă cu suprafața de 1558 mp, numai în vederea realizării unei clădiri pentru funcțiuni complementare.

vizual minim) sau suprateran, fără a produce poluare fonică sau de altă natură, cu încadrarea în procentul de ocupare de maxim 5%;

- se admite alipirea ultimei parcele destinate locuințelor (parcelele cu numărul 14) cu parcela destinată spațiilor verzi (parcelele cu numărul 15), rezultând o parcelă cu suprafața de 1108 mp, cu funcțiune mixtă: locuire și spațiu verde, fără a se admite schimbarea destinației suprafeței prevăzută ca spațiu verde, aceasta suprafață rămânând neconstruibilă în condițiile legislației în vigoare.

2.4. Utilizări interzise

2.4.1. Subzonă propusă de locuințe individuale

Subzona propusă de locuințe individuale se aplică pentru parcelele cu numerele 3-7 și 9-14, iar utilizările interzise sunt următoarele:

- locuirea colectivă de orice fel, alimentația publică, activitățile de depozitare și comerț en-gros;

- anexele gospodărești pentru creșterea animalelor domestice;

- publicitate în panouri mari;

- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze spațiul public (străzile) și parcelele private învecinate;

- orice alte utilizări decât cele menționate mai sus (utilizări permise și permise cu condiții); această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată decât în baza unei noi documentații de urbanism, cu respectarea legislației în vigoare.

2.4.2. Subzonă propusă de locuințe (cu maxim două unități locative)

Subzona propusă de locuințe (cu maxim două unități locative) se aplică pentru parcela cu numărul 8, iar utilizările interzise sunt următoarele:

- locuirea colectivă de orice fel, alimentația publică, activitățile de depozitare și comerț en-gros;

- anexele gospodărești pentru creșterea animalelor domestice;

- publicitate în panouri mari;

- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze spațiul public (străzile) și parcelele private învecinate;

- orice alte utilizări decât cele menționate mai sus (utilizări permise și permise cu condiții); această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată decât în baza unei noi documentații de urbanism, cu respectarea legislației în vigoare.

2.4.3. Subzonă propusă de locuințe și/sau funcțiuni complementare

Subzona propusă de locuințe și/sau funcțiuni complementare se aplică pentru parcelele cu numerele 1 și 2, iar utilizările interzise sunt următoarele:

- locuirea colectivă de orice fel;

- depozitarea, inclusiv de deșeuri, comerțul en-gros, comerțul en-detail în clădiri de tip mall, ferme, abatoare;

- publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de dimensiuni mari (de tip „bannere”), care să acopere o suprafață extinsă a fațadelor, acoperișurilor și împrejurimilor construcțiilor;

- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze spațiul public (străzile) și parcelele private învecinate;

- orice alte utilizări decât cele menționate mai sus (utilizări permise și permise cu condiții); această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată decât în baza unei noi documentații de urbanism, cu respectarea legislației în vigoare.

2.4.4. Subzonă propusă de spații verzi amenajate

Subzona propusă de spații verzi se aplică pentru parcela cu numărul 15, iar utilizările interzise sunt următoarele:

- schimbarea destinației parcelei prevăzută ca spațiu verde și amenajarea ei neconformă cu utilizările permise și permise cu condiții;

- amplasarea de terenuri sau amenajări pentru sport acoperite;

- publicitate comercială de orice fel;

- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze spațiul public (străzile) și parcelele private învecinate;

- orice alte utilizări decât cele menționate mai sus (utilizări permise și permise cu condiții); această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată ulterior în baza unei noi documentații de urbanism și nici în baza legislației specifice spațiilor verzi.

2.4.5. Subzonă propusă pentru căi de comunicație

Subzona propusă pentru căi de comunicație cuprinde suprafața de teren afectată de prelungirea Străzii Creației până la Strada Nicolae Bălcescu și cuprinde suprafața de teren afectată de strada nou creată, perpendiculară pe Strada Creației (ambele cu profil transversal cu lățimea finală de 12 metri), iar utilizările interzise sunt următoarele:

- parcajele în zona fâșiilor de spații verzi în aliniament, ceea ce conduce la degradarea și desființarea lor;

- publicitatea comercială pe panouri mari amplasate în zona căilor de comunicație;

- utilizarea profilului transversal al căilor de comunicație pentru depozitare, blocarea căilor de comunicație;

- orice alte utilizări decât cele menționate mai sus (utilizări permise și permise cu condiții); această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată ulterior în baza unei noi documentații de urbanism și nici în baza legislației proprietăților publice.



Capitolul 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

3.1.1. Resursele subsolului

În cazul identificării de zone cu resurse ale subsolului pe teritoriul ce face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

3.1.2. Resursele de apă

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

3.1.3. Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate

Autorizarea executării construcțiilor și 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, este interzisă. Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal nu este afectat de zona de interdicție de construire (cu lățimea de 50 metri) și de zona de protecție (cu lățimea de 100 metri) față de arealul protejat „Pădurea Verde”, din Unitatea Administrativ Teritorială Municipiul Timișoara.

3.1.4. Zonele construite protejate

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local și/sau național, declarate și delimitate prin Hotărâre a Consiliului Local al Comunei Dumbrăvița, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Timiș, subordonate Ministerului Culturii, Cultelor și Patrimoniului Național și Ministerului Lucrărilor Publice, Dezvoltării și Administrației. Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal nu este afectat de zona de monumente istorice, de zona de protecție a monumentelor istorice, de zone construite protejate și nu este afectat de situri arheologice cunoscute și reperate.

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

3.2.1. Siguranța în construcții

Autorizarea construcțiilor de orice fel de va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritate, fără ca enumerarea să fie limitativă: Legea nr. 50/1991, inclusiv normele metodologice de aplicare aprobate prin Ordinul nr. 839/2009, în vigoare la data eliberării autorizațiilor de construire; Legea nr. 10/1995.

3.2.2. Expunerea la riscuri naturale

Construcțiile se pot amplasa pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale etc.). Pentru construirea clădirilor și instalațiilor în zonă se vor lua măsuri pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri ce pot rezulta din activitate.

3.2.3. Expunerea la riscuri tehnologice

Construcțiile se pot amplasa în zone neexpuse la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele și zonele de protecție ale rețelelor electrice, a posturilor de transformare, a conductelor de transport gaz, a stațiilor de reglare-



măsurare etc.). Se va respecta distanța impusă față de traseele cablurilor electrice, în care este interzisă executarea oricărei construcții sau amenajări.

3.2.4. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice, se face numai pe baza unui studiu de impact, elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

3.2.5. Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele de alimentare cu apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de alimentare cu energie electrică, rețele de alimentare cu energie calorică, rețele de alimentare cu gaze naturale.

Autorizarea executării construcțiilor va putea fi permisă și în situația existenței posibilității de asigurare a utilităților în regim propriu (apă, canalizare prin puț forat și/sau fosă septică) sau prin utilizarea de energii regenerabile alternative (energie termică, energie calorică furnizate de panouri solare etc.).

3.2.6. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției propuse și funcțiunea dominantă a zonei, cu respectarea planșei „Reglementări urbanistice”.

3.2.7. Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea procentului de ocupare a terenului de:

- maxim 5% în cazul subzonei propusă pentru spații verzi amenajate;
- maxim 35% în cazul subzonelor construibile propuse pentru: locuințe individuale, locuințe cu maxim două unități locative și locuințe (cu maxim două unități locative) și/sau funcțiuni complementare.

3.2.8. Coeficientul de utilizare al terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea coeficientului de utilizare a terenului de:

- maxim 0.05 în cazul subzonei propusă pentru spații verzi amenajate;
- maxim 1.00 în cazul subzonelor construibile propuse pentru: locuințe individuale, locuințe cu maxim două unități locative și locuințe (cu maxim două unități locative) și/sau funcțiuni complementare.

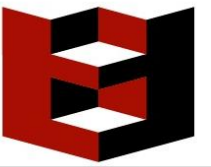
3.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

3.3.1. Orientarea față de punctele cardinale

Se vor respecta prevederile Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației. Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare cu destinație de locuințe astfel încât să se evite orientare exclusiv nord. Amplasarea construcțiilor de locuințe va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit să se asigure durata minimă de însorire conform legislației în vigoare, iar acestea (încăperile de locuit) se vor amplasa preponderent pe fațadele cele mai favorabile.

3.3.2. Amplasarea față de drumurile publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice, construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și exploatare, parcaje, rețele edilitare, atâta timp cât lucrările mai sus menționate nu aduc nici un prejudiciu aspectului urbanistic, arhitectural și coerenței fluxului funcțional.

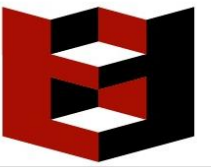


3.3.3. Amplasarea față de aliniament

3.3.3.1. Subzonă propusă de locuințe individuale	3.3.3.2. Subzonă propusă de locuințe (cu maxim două unități locative)	3.3.3.3. Subzonă propusă de locuințe și/sau funcțiuni complementare	3.3.3.4. Subzonă propusă de spații verzi amenajate	3.3.3.5. Subzonă propusă pentru căi de comunicație
<p>Subzona propusă de locuințe individuale se aplică pentru parcelele cu numerele 3-7 și 9-14, iar amplasarea față de aliniament se va face astfel:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ alinierea clădirilor este obligatorie; ▪ amplasarea construcțiilor față de aliniament se va face cu respectarea planșei „Reglementări urbanistice”; ▪ pentru parcelele situate în câmp (parcelele cu numerele 3-6 și 9-14), retragerea față de aliniament (față de strada nou creată dinspre sud) va fi de 3.00 metri (retragere fixă); ▪ pentru parcela situată pe colț (parcela cu numărul 7), retragerea față de strada nou creată (dinspre sud) va fi de 3.00 metri, iar retragerea față de Strada Creației va fi de 5.00 metri (retrageri fixe); ▪ este permisă depășirea alinierii pentru aparate de intrare, carport-uri, platforme gospodărești (pentru pubele) și numai pentru balcoanele aflate la nivelurile superioare, cu condiția ca acestea să fie situate la o înălțime mai mare de 3.00 metri față de cota terenului sistematizat. 	<p>Subzona propusă de locuințe (cu maxim două unități locative) se aplică pentru parcela cu numărul 8, iar amplasarea față de aliniament se va face astfel:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ alinierea clădirilor este obligatorie; ▪ amplasarea construcțiilor față de aliniament se va face cu respectarea planșei „Reglementări urbanistice”; ▪ retragerea față de strada nou creată (dinspre sud) va fi de 3.00 metri, iar retragerea față de Strada Creației va fi de 5.00 metri (retrageri fixe); ▪ este permisă depășirea alinierii pentru aparate de intrare, carport-uri, platforme gospodărești (pentru pubele) și numai pentru balcoanele aflate la nivelurile superioare, cu condiția ca acestea să fie situate la o înălțime mai mare de 3.00 metri față de cota terenului sistematizat. 	<p>Subzona propusă de locuințe și/sau funcțiuni complementare se aplică pentru parcelele cu numerele 1 și 2, iar amplasarea față de aliniament se va face astfel:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ alinierea clădirilor este obligatorie; ▪ amplasarea construcțiilor față de aliniament se va face cu respectarea planșei „Reglementări urbanistice”; ▪ pentru parcela cu acces la Strada Silvana (parcela cu numărul 1), retragerea construcțiilor și inclusiv a împrejurimilor față de aliniament va fi de 6.00 metri (retragere fixă), cu respectarea zonelor de interdicție de construire față de eventualele rețele existente în zonă; ▪ pentru parcela cu acces la strada nou creată înfundată (parcela cu numărul 2), retragerea față de aliniament va fi de 6.00 metri (retragere fixă); ▪ subsolul construcțiilor propuse va putea depăși zona de implantare supraterană prevăzută în planșa „Reglementări urbanistice”, și se va putea amenaja la minim 0.60 metri față de toate limitele de proprietate (cu respectarea Codului civil și a restricțiilor generate de rețelele edilitare); ▪ este permisă depășirea supraterană a alinierii pentru aparate de intrare, carport-uri, platforme gospodărești (pentru pubele) și numai pentru balcoanele aflate la nivelurile superioare, cu condiția ca acestea să fie situate la o înălțime mai mare de 3.00 metri față de cota terenului sistematizat. 	<p>Subzona propusă de spații verzi se aplică pentru parcela cu numărul 15, iar amplasarea față de aliniament se va face astfel:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ este interzisă amplasarea în aliniament a construcțiilor permise în zonă (foișoare de grădină acoperite, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, vestiare, elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare); ▪ construcțiile permise în zonă (foișoare de grădină acoperite, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, vestiare, elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare) se vor amplasa (dacă este cazul), cu o retragere de minim 3.00 metri față de aliniament (față strada nou creată dinspre vest). 	<p>Pentru subzona propusă pentru căi de comunicație, care cuprinde suprafața de teren afectată de prelungirea Străzii Creației până la Strada Nicolae Bălcescu și suprafața de teren afectată de strada nou creată, perpendiculară pe Strada Creației (ambele cu profil transversal cu lățimea finală de 12 metri), nu este cazul amplasării față de aliniament.</p>

3.3.4. Amplasarea în interiorul parcelei

3.3.4.1. Subzonă propusă de locuințe individuale	3.3.4.2. Subzonă propusă de locuințe (cu maxim două unități locative)	3.3.4.3. Subzonă propusă de locuințe și/sau funcțiuni complementare	3.3.4.4. Subzonă propusă de spații verzi amenajate	3.3.4.5. Subzonă propusă pentru căi de comunicație
<p>Subzona propusă de locuințe individuale se aplică pentru parcelele cu numerele 3-7 și 9-14, iar amplasarea în interiorul parcelei se va face astfel:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ amplasarea construcțiilor în interiorul 	<p>Subzona propusă de locuințe (cu maxim două unități locative) se aplică pentru parcela cu numărul 8, iar amplasarea în interiorul parcelei se va face astfel:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ amplasarea construcțiilor în interiorul 	<p>Subzona propusă de locuințe și/sau funcțiuni complementare se aplică pentru parcelele cu numerele 1 și 2, iar amplasarea în interiorul parcelei se va face astfel:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ amplasarea construcțiilor în interiorul 	<p>Subzona propusă de spații verzi se aplică pentru parcela cu numărul 15, iar amplasarea în interiorul parcelei se va face astfel:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ construcțiile permise în zonă (foi- 	<p>Pentru subzona propusă pentru căi de comunicație, care cuprinde suprafața de teren afectată de prelungirea Străzii Creației până la Strada Nicolae Bălcescu și suprafața de teren afectată de strada nou creată,</p>



parcele se va face cu respectarea zonei de implantare prevăzută în planșa „Reglementări urbanistice”;

- retragerea construcțiilor față de limitele laterale va fi de minim 2.00 metri (pentru construcțiile cu cel mult două niveluri supraterane) și de minim 3.00 metri (pentru construcțiile cu trei niveluri supraterane) - prevedere care se aplică și pentru limita nordică aferentă parcelei 7;

- construcțiile se vor putea amplasa și pe limita sau limitele laterale de proprietate, cu calcan, cu respectarea prevederilor Codului civil și cu acordul notarial al vecinilor direct afectați, după cum urmează: numai pe limita laterală dreapta (pentru parcela 3), pe ambele limite (pentru parcelele 4-6 și 9-13) și numai pe limita laterală stânga (pentru parcelele 7 și 14);

- retragerea construcțiilor de pe parcelele 3-6 și 9-14 față de limita posterioară (limita nordică) va fi de minim 6.00 metri;

- subsolul construcțiilor propuse nu va depăși zona de implantare prevăzută în planșa „Reglementări urbanistice”;

- anexele gospodărești pot depăși zona de implantare prevăzută în planșa „Reglementări urbanistice”; acestea se vor amplasa la minim 0.60 metri față de limitele laterale și posterioară, sau cu calcan pe limitele laterale și posterioară (cu condiția obținerii acordului notarial al vecinilor direct afectați și cu respectarea Codului civil).

parcele se va face cu respectarea zonei de implantare prevăzută în planșa „Reglementări urbanistice”;

- retragerea construcțiilor față de limitele nordică și estică va fi de minim 2.00 metri (pentru construcțiile cu cel mult două niveluri supraterane) și de minim 3.00 metri (pentru construcțiile cu trei niveluri supraterane);

- construcțiile se vor putea amplasa și pe limita de proprietate estică, cu respectarea prevederilor Codului civil și cu acordul notarial al vecinilor direct afectați;

- retragerea construcțiilor de pe spre colțul nord-estic al parcelei va fi de minim 6.00 metri;

- subsolul construcțiilor propuse nu va depăși zona de implantare prevăzută în planșa „Reglementări urbanistice”;

- anexele gospodărești pot depăși zona de implantare prevăzută în planșa „Reglementări urbanistice”; acestea se vor amplasa la minim 0.60 metri față de limitele laterale și posterioară, sau cu calcan pe limitele laterale și posterioară (cu condiția obținerii acordului notarial al vecinilor direct afectați și cu respectarea Codului civil).

parcele se va face cu respectarea zonei de implantare prevăzută în planșa „Reglementări urbanistice”;

- retragerea construcțiilor față de limitele laterale va fi de minim 3.00 metri;

- retragerea construcțiilor față de limita posterioară va fi de minim 6.00 metri;

- subsolul construcțiilor propuse va putea depăși zona de implantare supraterană prevăzută în planșa „Reglementări urbanistice”, și se va putea amenaja la minim 0.60 metri față de toate limitele de proprietate (cu respectarea Codului civil și a restricțiilor generate de rețelele edilitare);

- anexele gospodărești pot depăși zona de implantare prevăzută în planșa „Reglementări urbanistice”; acestea se vor amplasa la minim 0.60 metri față de limitele laterale și posterioară, sau cu calcan pe limitele laterale și posterioară (cu condiția obținerii acordului notarial al vecinilor direct afectați și cu respectarea Codului civil);

- în situația în care se propun două sau mai multe construcții cu funcțiune principală (locuire și/sau funcțiuni complementare), distanța între acestea va fi de minim 6.00 metri;

- în situația alipirii parcelelor cu numerele 1 și 2, rezultând o parcelă cu suprafața de 1558 mp, construcțiile se vor încadra în zona de implantare extinsă conform planșei „Reglementări urbanistice”, eliminându-se condiția amplasării față de limita posterioară; în această situație, aliniamentul principal se va considera spre Strada Silvana, iar construcțiile și împrejurimile vor respecta retragerea fixă de 6.00 metri față de această limită.

șoare de grădină acoperite, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, vestiare, elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare) se vor amplasa cu respectarea prevederilor Codul civil, și anume: cu retragere de minim 0.60 metri față de limitele nordică, estică și sudică, sau cu calcan pe limita sudică (cu acordul notarial al vecinilor direct afectați);

- acestea se vor amplasa (dacă este cazul), cu o retragere de minim 3.00 metri față de aliniament (strada nou creată spre vest).

perpendiculară pe Strada Creației (ambele cu profil transversal cu lățimea finală de 12 metri), nu este cazul amplasării în interiorul parcelei.

3.3.5. Conformarea exterioară a construcțiilor și terenurilor

3.3.5.1. Subzonă propusă de locuințe individuale

Subzona propusă de locuințe individuale se aplică pentru parcelele cu numerele 3-7 și 9-14, iar conformarea exterioară a construcțiilor va fi următoarea:

- regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane, într-una

3.3.5.2. Subzonă propusă de locuințe (cu maxim două unități locative)

Subzona propusă de locuințe (cu maxim două unități locative) se aplică pentru parcela cu numărul 8, iar conformarea exterioară a construcțiilor va fi următoarea:

- regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane, într-una

3.3.5.3. Subzonă propusă de locuințe și/sau funcțiuni complementare

Subzona propusă de locuințe și/sau funcțiuni complementare se aplică pentru parcelele cu numerele 1 și 2, iar conformarea exterioară a construcțiilor va fi următoarea:

- regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane, într-una

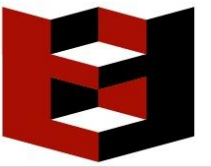
3.3.5.4. Subzonă propusă de spații verzi amenajate

Subzona propusă de spații verzi se aplică pentru parcela cu numărul 15, iar conformarea exterioară a construcțiilor va fi următoarea:

- regimul de înălțime maxim admis pentru construcțiile permise în zonă este

3.3.5.5. Subzonă propusă pentru căi de comunicație

Pentru subzona propusă pentru căi de comunicație, care cuprinde suprafața de teren afectată de prelungirea Străzii Creației până la Strada Nicolae Bălcescu și suprafața de teren afectată de strada nou creată, perpendiculară pe Strada Creației (ambele cu



dintre următoarele configurații maxime: D+P+1E sau (S)+P+1E+Er/M;

- înălțimea la cornișă sau atic va fi de maxim 9.00 metri, iar înălțimea totală de maxim 12.00 metri.

dintre următoarele configurații maxime: D+P+1E sau (S)+P+1E+Er/M;

- înălțimea la cornișă sau atic va fi de maxim 9.00 metri, iar înălțimea totală de maxim 12.00 metri.

dintre următoarele configurații maxime: D+P+1E sau (S)+P+1E+Er/M;

- înălțimea la cornișă sau atic va fi de maxim 10.00 metri, iar înălțimea totală de maxim 13.00 metri.

parter;

- elementele aferente infrastructurii tehnico-edilitare se pot amplasa atât suprateran, cât și suprateran (în subsol), cu asigurarea unui impact vizual și fonic minim posibil;
- înălțimea la cornișă sau atic va fi de maxim 3.00 metri, iar înălțimea totală de maxim 4.00 metri.

profil transversal cu lățimea finală de 12 metri), nu este cazul conformării exterioare a construcțiilor.

3.3.6. Indicatorii urbanistici și procentul de spațiu verde reglementați pe parcelă

3.3.6.1. Subzonă propusă de locuințe individuale

Subzona propusă de locuințe individuale se aplică pentru parcelele cu numerele 3-7 și 9-14, iar indicatorii urbanistici admiși sunt:

- procentul de ocupare a terenului va fi de maxim 35%, iar coeficientul de utilizare a terenului de maxim 1.00;
- în interiorul parcelei se va prevedea o suprafață de minim 20% destinată amenajării de spații verzi (grădini etc.).

3.3.6.2. Subzonă propusă de locuințe (cu maxim două unități locative)

Subzona propusă de locuințe (cu maxim două unități locative) se aplică pentru parcela cu numărul 8, iar indicatorii urbanistici admiși sunt:

- procentul de ocupare a terenului va fi de maxim 35%, iar coeficientul de utilizare a terenului de maxim 1.00;
- în interiorul parcelei se va prevedea o suprafață de minim 20% destinată amenajării de spații verzi (grădini etc.).

3.3.6.3. Subzonă propusă de locuințe și/sau funcțiuni complementare

Subzona propusă de locuințe și/sau funcțiuni complementare se aplică pentru parcelele cu numerele 1 și 2, iar indicatorii urbanistici admiși sunt:

- procentul de ocupare a terenului va fi de maxim 35%, iar coeficientul de utilizare a terenului de maxim 1.00 (nu intră în calcul subsolul strict pentru gararea mașinilor);
- în interiorul parcelei se va prevedea o suprafață de minim 20% destinată amenajării de spații verzi (grădini etc.).

3.3.6.4. Subzonă propusă de spații verzi amenajate

Subzona propusă de spații verzi se aplică pentru parcela cu numărul 15, iar indicatorii urbanistici admiși sunt:

- procentul de ocupare a terenului va fi de maxim 5%, iar suprafața aleilor nu va depăși 10% din suprafața totală a terenului;
- în interiorul parcelei se va prevedea o suprafață de minim 90% destinată amenajării de spații verzi.

3.3.6.5. Subzonă propusă pentru căi de comunicație

Pentru subzona propusă pentru căi de comunicație, care cuprinde suprafața de teren afectată de prelungirea Străzii Creației până la Strada Nicolae Bălcescu și suprafața de teren afectată de strada nou creată, perpendiculară pe Strada Creației (ambele cu profil transversal cu lățimea finală de 12 metri), nu este cazul reglementării indicatorilor urbanistici.

3.3.7. Numărul locurilor de parcare necesare

3.3.7.1. Subzonă propusă de locuințe individuale

Pentru subzona propusă de locuințe individuale, care se aplică pentru parcelele cu numerele 3-7 și 9-14, se vor prevedea câte 2 (două) locuri de parcare, organizate la sol sau sub formă de carport și/sau garaj, independent sau înglobat în clădirea principală. În situația în care în cadrul construcțiilor de locuințe se desfășoară și alte activități, conform utilizărilor permise cu condiții la capitolul 2.3, se va amenaja 1 (unu) loc de parcare suplimentar pentru vizitatori (clienți).

3.3.7.2. Subzonă propusă de locuințe (cu maxim două unități locative)

Pentru subzona propusă de locuințe (cu maxim două unități locative), care se aplică pentru parcela cu numărul 8, se vor prevedea câte 2 (două) locuri de parcare pentru fiecare apartament, organizate la sol sau sub formă de carport și/sau garaj, independent sau înglobat în clădirea principală. În situația în care în cadrul construcțiilor de locuințe se desfășoară și alte activități, conform utilizărilor permise cu condiții la capitolul 2.3, se va amenaja 1 (unu) loc de parcare suplimentar pentru vizitatori (clienți).

3.3.7.3. Subzonă propusă de locuințe și/sau funcțiuni complementare

Pentru subzona propusă de locuințe și/sau funcțiuni complementare, care se aplică pentru parcelele cu numerele 1 și 2, se vor prevedea locuri de parcare astfel (numărul acestora va fi distinct sau însumat, în funcție de destinația construcției propuse - monofuncțională sau mixtă):

- pentru construcții cu destinația de locuințe: 2 (două) locuri de parcare pentru fiecare apartament propus;
- pentru construcții cu destinația de funcțiuni complementare: 1 (unu) loc de parcare la fiecare 5 angajați, la care se adaugă câte 1 (unu) loc de parcare pentru vizitatori la fiecare 50 mp suprafață utilă;
- pentru construcții cu destinația mixtă: se vor însuma locurile de parcare necesare explicitate mai sus.

3.3.7.4. Subzonă propusă de spații verzi amenajate

Pentru subzona propusă de spații verzi, care se aplică pentru parcela cu numărul 15, nu sunt necesare locuri de parcare, amenajarea acestora pe suprafața propusă pentru spații verzi fiind interzisă.

3.3.7.5. Subzonă propusă pentru căi de comunicație

Pentru subzona propusă pentru căi de comunicație, care cuprinde suprafațele de teren afectate de prelungirea Străzii Creației și de strada nou creată, perpendiculară pe Strada Creației (ambele cu profil transversal cu lățimea finală de 12 metri), nu se propune amenajarea de locuri de parcare în profilul transversal al acestora.



3.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

3.4.1. Accesele carosabile

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării accesului auto din domeniul public pe proprietatea privată, accesului la locurile de parcare, cu posibilitate de întoarcere sau ieșire pe parcelă. Drumurile interioare (de incintă) create vor avea caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în Normativul P118/2013. Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde. Construcțiile propuse vor fi prevăzute cu accese pentru colectarea deșeurilor menajere.

3.4.2. Accesele pietonale

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, din domeniul public pe proprietatea privată, până la intrarea în construcții și până la amenajările de orice fel. Accesele pietonale se pot realiza împreună cu sau în imediata vecinătate a acceselor carosabile. În cazul clădirilor cu funcțiuni complementare, accesele pietonale și pentru public se vor marca pe suprafețele de platforme și drumuri, fiind indicate prin panouri sau signalistică.

3.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

3.5.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele de alimentare cu apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de alimentare cu energie electrică, rețele de alimentare cu energie calorică, rețele de alimentare cu gaze naturale.

Autorizarea executării construcțiilor va putea fi permisă și în situația existenței posibilității de asigurare a utilităților în regim propriu (apă, canalizare) sau prin utilizarea de energii regenerabile alternative (energie termică, energie calorică furnizate de panouri solare etc.).

3.5.2. Realizarea de rețele edilitare

Extinderile rețelelor edilitare publice existente sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice existente se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar. Toate rețelele stradale de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații ș.a. se vor realiza prin pozare subterană.

3.5.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei. Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a comune.

3.5.4. Alimentarea cu apă și canalizarea

Rețelele de alimentare cu apă și de canalizare sunt proprietatea publică a orașului. Asigurarea alimentării cu apă și canalizare se va realiza prin branșarea la rețeaua de alimentare, respectiv la canalizarea publică existentă. Asigurarea alimentării cu apă și canalizare se va putea face și în regim propriu (puț forat și fosă septică).

Pentru asigurarea necesarului de apă potabilă (apă rece, apă caldă de consum și pentru incendiu) se va obține de la deținătorul de utilități avizul de principiu pentru racordul de apă, prevăzându-se de către acesta și



punctele de racord necesare. În vederea alimentării cu apă a obiectivelor propuse se va elabora un proiect de extindere, proiecte de bransamente apă și racorduri la canal, corelate cu proiectul de extindere.

3.5.5. Alimentarea cu energie termică și/sau gaze naturale

Pentru construcțiile noi se propune rezolvarea alimentării cu energie termică prin centrală termică proprie alimentată cu gaz, conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate sau în regim propriu (centrală pe lemne, pompă de căldură etc.). Alimentarea cu gaze naturale se va face de la rețelele existente în zonă conform cu proiectele de specialitate.

3.5.6. Alimentarea cu energie electrică

Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza prin extinderea și bransarea la rețeaua publică existentă, conform proiectului de specialitate întocmit. Asigurarea alimentării cu energie electrică se va putea face și în regim propriu (de exemplu: panouri fotovoltaice racordate la Sistemul Energetic Național).

3.5.7. Telecomunicații

Pentru unitățile propuse pe amplasamentul studiat se prevede dotarea cu rețele telefonice subterane, printr-un racord la rețelele existente în apropiere. Racordul se va asigura într-un cămin subteran, de unde se vor asigura racorduri subterane în cabluri, până la centralele noilor unități.

3.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și ale construcțiilor

3.6.1. Forma și dimensiunile terenurilor

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, se propun parcele pentru locuințe și/sau funcțiuni complementare care respectă Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 privind forma și dimensiunile terenurilor, respectiv au frontul stradal mai mic sau egal cu adâncimea terenurilor.

3.6.2. Înălțimea construcțiilor

Regimul maxim de înălțime al construcțiilor propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal este de:

- un nivel suprateran (parter) pentru construcțiile permise în subzona de spații verzi amenajate;
- trei niveluri supraterane pentru subzonele de locuințe individuale, locuințe cu maxim două unități locative, și locuințe (cu maxim două unități locative) și/sau funcțiuni complementare, conform specificațiilor din capitolul 3.3.5.

Înălțimea maximă a construcțiilor propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal este de:

- 9.00 metri înălțimea la cornișă sau atic și 12.00 metri înălțimea totală pentru locuințe individuale, locuințe cu maxim două unități locative;
- 10.00 metri înălțimea la cornișă sau atic și 13.00 metri înălțimea totală pentru subzonele de locuințe (cu maxim două unități locative) și/sau funcțiuni complementare;
- 3.00 metri înălțimea la cornișă sau atic și 4.00 metri înălțimea totală pentru construcțiile permise a fi edificate în subzona de spații verzi amenajate.

3.6.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Aspectul general este determinat de conformarea construcțiilor, volumetrie și compoziție urbană. Autorizarea executării construcțiilor este permisă în condițiile respectării H.G. nr. 525/1996, articolul 32, privind aspectul exterior al construcțiilor, precum și prescripțiilor specifice cuprinse în prezentul regulament. Sunt interzise construcțiile pastșe ale unor stiluri de arhitectură nespecifice. Construcțiile, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, nu vor trebui să intre în contradicție cu aspectul general al zonei și nu vor deprecia valorile



general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament, etc.) trebuie să fie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejuririlor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor, împrejuririlor sau zonei înconjurătoare. Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta vizibil pe fațade.

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile sau imitații de materiale. Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea. Culoarele dominante pentru fațadele imobilelor vor fi armonizate, se vor utiliza culori neutre și de pământ, fiind interzise culorile stridente. Acoperișurile vor fi de tip terasă sau șarpantă.

3.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

3.7.1. Parcaje

Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje, conform normativelor în vigoare și conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, după cum urmează:

- minim 2 (două) locuri de parcare pentru fiecare apartament (unitate locativă) propusă în cadrul construcțiilor de locuințe individuale și locuințe cu maxim două unități locative;
- minim 1 (unu) loc de parcare suplimentar în cazul construcțiilor de locuințe descrise mai sus în care se desfășoară și alte activități, conform utilizărilor permise cu condiții la capitolul 2.3;
- minim 1 (unu) loc de parcare pentru cinci angajați, la care se adaugă minim 1 (unu) loc de parcare pentru vizitatori la fiecare 50 mp suprafață utilă, în cazul construcțiilor pentru funcțiuni complementare; se recomandă în acest caz, comasarea parcajelor la nivelul subsolului, pentru debarasarea spațiului de la nivelul solului; se recomandă realizarea parcajelor extinse la nivelul solului din dale înierbate.

3.7.2. Spații verzi și plantate

Este obligatorie amenajarea și plantarea unei suprafețe echivalentă cu minim:

- 20% din suprafața fiecărei parcele destinată construcției de locuințe individuale, locuințe cu maxim două unități locative, și locuințe (cu maxim două unități locative) și/sau funcțiuni complementare;
- 90% din suprafața parcelei destinată spațiilor verzi amenajate, care va cuprinde și locuri de joacă pentru copii sau spații amenajate pentru activități sportive în aer liber.

3.7.3. Împrejuriri

Împrejuririle spre fronturile stradale se vor realiza din materiale transparente, vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri, dintre care un soclu opac cu înălțimea de maxim 0.60 metri și vor fi trebui tratate la același nivel calitativ cu fațadele imobilului și în armonie cu acestea. Împrejuririle spre limitele laterale și posterioară se pot realiza din materiale opace sau transparente și vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri.

3.7.4. Elemente de signalistică și de publicitate

Autorizarea elementelor de signalistică și de publicitate se vor face cu respectarea restricțiilor și interdicțiilor impuse prin prezentul Regulament Local de Urbanism, și în concordanță cu Legea nr. 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate.

3.7.5. Operațiuni cadastrale posibile ulterior aprobării Planului Urbanistic Zonal

După aprobarea Planului Urbanistic Zonal se vor realiza operațiunile cadastrale prevăzute în planșa „Reglementări urbanistice”, respectiv divizarea teritoriului într-un număr de 16 parcele, dintre care:


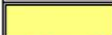


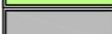


- 2 parcele pentru locuințe (cu maxim două unități locative) și/sau funcțiuni complementare - parcelele cu numerele 1 și 2, cu suprafața de 779 mp fiecare;
- 11 parcele pentru locuințe individuale - parcelele cu numerele 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, cu suprafața de 471 mp fiecare;
- 1 parcele pentru locuințe cu maxim două unități locative - parcela cu numărul 8, cu suprafața de 662 mp;
- 1 parcelă pentru spații verzi amenajate - parcela cu numărul 15, cu suprafața de 637 mp;
- 1 parcelă pentru căi de comunicație (ce cuprinde prelungirea drumului existent - Strada Creației și drumul nou propus perpendicular pe Strada Creației), cu suprafața de 1962 mp.

Ulterior, este permisă realizarea numai a următoarelor operațiuni cadastrale de alipire (alipire ulterioară):

- se admite alipirea parcelelor cu numerele 1 și 2, rezultând o parcelă cu suprafața de 1558 mp, numai în vederea realizării unei clădiri pentru funcțiuni complementare;
- se admite alipirea ultimei parcele destinate locuințelor individuale (parcela cu numărul 14) cu parcela destinată spațiilor verzi (parcela cu numărul 15), rezultând o parcelă cu suprafața de 1108 mp, cu funcțiune mixtă: locuire individuală și spațiu verde, fără a se admite schimbarea destinației suprafeței prevăzută ca spațiu verde, această suprafață rămânând neconstruibilă în condițiile legislației în vigoare.

3.7.5. Bilanțul teritorial

BILANT TERITORIAL P.U.Z.	DENUMIRE ZONA FUNCTIONALA	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPU SA	
		Zona de locuinte individuale (3-7 si 9-14)	0 mp	0.00 %	5181 mp
	Zona de locuinte cu maxim doua unitati locative (8)	0 mp	0.00 %	662 mp	6.62 %
	Zona de locuinte si/sau functiuni complementare (1-2)	0 mp	0.00 %	1558 mp	15.58 %
	Zona de spatii verzi amenajate (15)	0 mp	0.00 %	637 mp	6.37 %
	Zona cai de comunicatie si prelungiri drumuri (16)	0 mp	0.00 %	1962 mp	19.62 %
	TOTAL SUPRAFETE - PROCENTE	0 mp	0.00 %	10000 mp	100.00 %

Capitolul 4 - Concluzii

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație. Trasarea străzilor și a limitelor de parcele se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție proiectantului de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării. Certificatele de urbanism ce se vor elibera după aprobarea Planului Urbanistic Zonal vor cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Timișoara
Iunie 2020

Șef proiect,
arh. Bălan Gabriel Dumitru