

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Anexa Ia

Plan Urbanistic Zonal DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENTIALĂ CU FUNCȚIUNI

COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE

JUDEȚUL TIMIȘ
comuna Moșnița Nouă, CF nr. 407155, Cad. 407155 (nr. Topovechi A586/9) A NOUĂ



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 terenul studiat.

Normele cuprinse in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea constructiilor, in limitele terenului studiat.

Orice prevedere a prezentului Regulamentului Local de Urbanism nu poate fi in contradictie cu prevederile Regulamentului General de Urbanism si nu poate deroga de la acesta. Dupa aprobatia prezentului PUZ, reglementarile se vor prelua in cadrul Planului Urbanistic General al localitatii si reglamentului de urbanism aferent.

2.Baza legala

La baza elaborarii prezentului Regulament local de urbanism stau :

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul republicata;
- Ordin nr. 233/2016 pentru aprobatia Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism
- Legea nr. 289/2006 pentru modificarea si completarea Legii 350/2001;
- HG 525/1996 pentru aprobatia Regulamentului General de Urbanism, republicata.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, republicata;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
- Legea nr.18/1991 – legea fondului funciar;
- Legea nr. 7/1996 – a cadastrului si publicitatii imobiliare;
- Codul civil
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatilor verzi din intravilanul localitatilor;
- OMS 119/2014, 976/1998;
- Hotărârea C.J.Timiș nr. 87/14.12.2004 pentru aprobatia reglementarilor urbanistice si indicatorilor teritoriali obligatorii privind dezvoltările urbane din extravilanele orașelor si comunelor din județul Timiș,
- Hotărârea C.J.Timiș nr. 115/27.11.2008 privind aprobatia reglementarilor urbanistice si

indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș, ce are la bază prevederile cuprinse în studiile și documentațiile de urbanism avizate și aprobate;

- **Legea nr. 82/1998** pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- **Legea nr. 54/1998** privind circulația juridică a terenurilor;
- **Legea nr. 213/1994** privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;

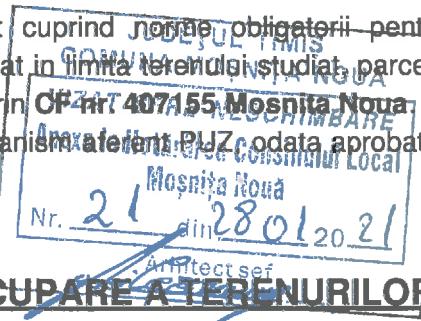
Continutul documentatiei este conform cu "Ghid pentru elaborarea regulamentelor locale de urbanism"- indicativ GM-007-2000 aprobată cu ord. MLPAT nr. 21/N/10.04.2000

In aplicarea prezentului Regulament Local de Urbanism este obligatorie coroborarea cu prevederile legilor, actelor normative și reglementarilor în domeniul considerate conexe acestuia.

3. Domeniul de aplicare

PUZ și Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor, pentru orice categorie de teren aflat în limita terenului studiat, parcela cad. 407155, în suprafața totală de 15500 mp, identificate prin **CF nr. 407155 Moșnița Nouă**.

Prevederile PUZ și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ, odată aprobate, constituie act de autoritate al administrației publice locale.



II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal nu detine patrimoniu natural sau construit. Ca urmare a cercetării teoretice a documentației istorice, cartografice și bibliografice, precum și a investigației la fața locului, în perimetru analizat nu au fost identificate situri arheologice. Investigația teoretică nu a localizat obiective istorice și arheologice.

Există obligativitatea ca în cazul descoperirii unor vestigii arheologice în timpul lucrarilor să fie anunțate autoritățile locale și DJC Timiș despre aceste descoperiri în cel mult 72 ore, conform OG nr. 43/2000, republicată.

5 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

5.1 Siguranța în construcții.

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

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construcții;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- HGR nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
- HGR nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. MLPAT nr. 77/N/1996.

Proiectele care însotesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcției.

5.2. Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

Pentru construirea clădirilor se vor lua măsuri pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri ce pot rezulta din activitatea desfasurată.

Din punct de vedere seismic, conform Normativului P100-3/2019 amplasamentul cercetat se găsește în zona de calcul "E" având coeficientii $a_g = 0,20$ și $T_c = 0,7$ sec.

5.2. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție/siguranța ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisa.

5.3. Asigurarea echipării edilitare

Este interzisă autorizarea construcțiilor și amenajărilor fără asigurarea utilităților edilitare necesare funcționării investiției.

Echiparea edilitară a construcțiilor și amenajărilor se va face prin bransarea de către beneficiarii finali ai parcelelor, la extinderile rețelelor publice existente în vecinătate.

Lucrările de extindere a rețelelor edilitare publice existente se suportă în intregime de dezvoltator conform planului de actiune atașat. Extinderile de rețele edilitare până la amplasamente se vor realiza strict pe terenurile din domeniul public.

Retelele de alimentare cu apă, canalizare, gaze, energie electrică și drumuri sunt proprietatea publică a orașului.

5.4. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre funcțiunea autorizată și funcțiunea dominantă a zonei, cu funcțiunile învecinate amplasamentului, respectiv cu funcțiunile de bază proiectate.

Prin PUZ sunt stabilite zonele funcționale cu mențiunea că acestea cuprind pe lângă funcțiunile dominante de bază și funcțiuni complementare compatibile sau colaterale, care servesc funcțiunile dominante.

La amplasarea funcțiunilor complementare sau colaterale în interiorul unor zone funcționale se vor avea în vedere normele generale și cele speciale privind distanțele de protecție pentru eliminarea factorilor de risc tehnologic și de poluare, protecție la zgomot, la mirosuri, etc. (vezi Ord. Min. Sănătății nr. 119/2014)

5.5. Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în prezență documentație pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisa.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de construcție aprobată conform legii.



III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

6. Unitati si subunitati functionale

Terenul studiat face parte dintr-o zona mai ampla cu caracter rezidential.

In zona studiata sunt propuse urmatoarele unitati si subunitati functionale :

- L - **ZONA REZIDENTIALA – LOCUINTE individuale cu maxim 2 unitati locative/parcela**
- D - **ZONA DE DOTARI SI SERVICII PUBLICE cu locuinte la etaj (maxim 2 unitati locative/parcela)**
- ZV - **ZONA VERDE**
- C - **CAI DE CIRCULATII**



IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

L – ZONA REZIDENTIALA – LOCUINTE INDIVIDUALE

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

- se compune din urmatoarele tipuri de parcele: cu locuinte individuale, cu maxim doua unitati locative / parcela, cu regim maxim de inaltime de P + 1E + M.
Tipologia de construire: izolat/cuplat.

SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 1 UTILIZARI ADMISE

- nr. unitatilor locative: maxim 2 unitati locative/parcela;
- cai de acces carosabile si pietonale in incinta;
- parcaje/garaje la sol;
- spatii verzi amenajate;
- spatii libere pietonale;
- echipamente publice specifice zonei rezidentiale,
- constructii pentru echipare edilitara si anexe,
- imprejmuiiri.

Art. 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITII

- servicii, mic comert, administratie, sanatate, birouri - cu acordul vecinilor;
- echipamente publice specifice zonei rezidentiale.

Art. 3 INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

Nu este cazul

Art. 4 INTERDICTII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE

- locuinte colective,
- functiuni comerciale care depasesc 200 mp ADC, genereaza trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa ora 22.00 si produc poluare;
- constructii provizorii de orice natura;
- activitati productive poluante,cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- activitati de depozitare, comert en- gros, antreprize;
- depozitari de materiale refolosibile;
- spatii de intretinere auto;
- ferme agro-zootehnice, abatoare;
- anexe gospodaresti pentru cresterea suinelor, bovinelor, cabanelor;
- depozite de deseuri;
- statii de betoane.



SECTIUNEA II – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Art. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:
 - dimensiune minima: 500 mp;
 - front stradal min 12m;
 - adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia.

Art. 6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile vor fi retrase de la limita aliniamentului respectand coerenta si caracterul fronturilor stradale reglementate anterior.

Retragerea celui mai apropiat corp de cladire este de 5.00m de la aliniament, conform plansei de Reglementari Urbanistice, pentru fronturile principale si 3.00m de la aliniament pentru fronturile laterale de la parcelele de colt.

In prezentul regulament prin aliniament se intlege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Art. 7 AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ALE PARCELEI

- Constructiile principale se vor amplasa fata de limitele laterale ale loturilor in conformitate cu prevederile Codului Civil.
 - Constructiile retrase in raport cu limitele separatoare dintre parcele se vor amplasa in limitele codului civil respectiv pentru constructii P, P+M la min. 2.0m fata de limita laterală a parcelelor; pentru constructii P+1E+M la min. H/2 la cornisa fata de limita laterală.
 - Constructiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate la 60cm fata de vecin, in conditiile respectarii prevederilor codului civil, sau pe limita cu acordul notarial al vecinilor.

Autorizarea executarii constructiilor de locuinte este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu.

ART. 8 AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE LIMITELE DIN SPATE ALE PARCELELEI

- Constructiile se vor amplasa cu o retragere de min 10.00m fata de spatele parcelelor.

ART. 9 AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR UNELE FATA DE ALTELE PARCELE

Pe acelasi lot/parcela se poate amplasa o singura constructie principală. Distația intre constructia principală si anexe trebuie sa fie 1/2 din inaltimea la cornisa a celei mai inalte.



Art. 10 CIRCULATII SI ACCESE

Parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3.5m latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;

Pentru deservirea rutiera a viitoarelor dezvoltari rezidentiale vor fi prevazute:

- modernizarea si largirea DE 586/5 la un profil de 16 m ;
- rezervare teren pentru realizare drum N-S cu profil de 12m;

In incinta se vor prevedea circulatii auto, pietonale si paraje. Organizarea circulatiilor

interioare se va face in functie de configurarea si pozitionarea finala a constructiilor propuse in fazele ulterioare de proiectare (DTAC, DT).

Este obligatorie asigurarea **acceselor pietonale** la cladiri, chiar daca acestea se marcheaza cu vopsea pe suprafetele de platforme si drumuri, care trebuie sa includa si gabaritele acestora, in cazul in care nu sunt realizate distinct;

- accesele pietonale trebuie prevazute pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel;
- accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare,

Art. 11 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei.

Art. 12 INALTIMEA MAXIMA A CONSTRUCTIILOR

Regimul de inaltime maxim admis este P+1E+M;

- inaltimea maxima la cornisa de 8,00m;
- inaltime maxima la coama de 11.00m.

Art. 13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

Constructiile trebuie sa se apropie prin volumetrie si proportie intre ele pentru a da un caracter unitar ansamblului construit;

- este interzisa executarea de locuinte din materiale nedurabile;
- fatadele laterale si posterioare trebuie tratate la acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea;
- lucrarile tehnice (retele, conducte, bransamente) trebuie integrate in volumul constructiilor sau al imprejurilor.

Instalatiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fatade. Ele pot fi montate pe acoperisuri numai pe versantul interior al acestuia sau in podurile nemansardabile.

Fatadele laterale si posterioare trebuie tratate la acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea.

Art. 14 CONDITII DE ECHIPARE TEHNICO – EDILITARA

Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;

(Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii la retelele existente de apa, instalatiile de canalizare si de energie electrica.)

- extinderile de retele tehnico-edilitara sau maririle de capacitate se realizeaza de catre investitor sau dezvoltator in intregime, conform planului de actiune;

- beneficiarul final al parcelelor construibile va racorda constructia la reteaua publica, atunci cand aceasta se va executa;

- toate rnoile bransamente pentru alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, telecomunicatii, gaze naturale se vor realiza subteran.

Se vor respecta distantele impuse fara de locuinte, prin O.M.S. nr. 119/2014:

Fiecare gospodarie trebuie sa fie prevazuta cu amenajari pentru colectarea deseurilor menajere.

Art. 15 PROPRIETATEA PUBLICA ASUPRA RETELELOR TEHNICO – EDILITARE

Retelele de apa, canalizare si gaze sunt in serviciul public si se afla in proprietatea publica a

localitatii;

- retelele de alimentare cu energie electrica, telecomunicatii si gaze sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel;
- indiferent de modul de finantare a executarii retelelor de utilitati tehnico-edilitare, acestea intra in proprietatea publica.

Art. 16 PARCAJE

Autorizarea executarii constructiilor care necesita spatii de parcare, se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public;

- numarul parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei astfel:

- pentru functiunea de locuire se va prevedea minim 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa,
- pentru functiunile complementare admise, conform R.G.U. Anexa 5;
- intrarile si iesirile la paraje si garaje vor fi astfel dispuse incat sa asigure o circulatie fluenta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza;
- rampele de acces la garaje nu trebuie sa antreneze modificari in nivelul trotuarului sau a pietei publice, creand denivelari care ar putea provoca accidente pietonilor;
- constructiile de garaje vor fi realizate din aceleasi materiale si in același spirit ca si cladirile de locuit.

Art. 17 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare vor fi inierbate si plantate;
- se va planta cel putin un arbore la fiecare 100 mp;
- spatiul verde va fi de minimum 10% din suprafața fiecarei parcele.

Art. 18 IMPREJMUIRI

Spre frontul strazilor se vor realiza imprejmuiiri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă;

- inaltimea acestor imprejmuiiri va fi de maximum 2.20m, cu sau fara soclu plin si vor putea fi dublate de un gard viu;
- inaltimea maxima admisa a soclului este de 0.80m;
- de la casă și până în spatele lotului, se pot realiza imprejmuiiri opace (zidărie, etc), cu o înalțime maximă de 2,20m;
- portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public TIMIȘ COMUNA MOȘNIȚA NOUĂ
- tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcelă.

SECTIUNEA III – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE AL TERENULUI

Art. 19 PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

POT maxim = 30% .

VIZAT SPRE NE SCHIMBARE
TERENULUI Consiliul Local
Moșnița Nouă
Nr. 21 din 28.01.2011
Gheorghe Gafton

Art. 20 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 1.05 .

D – ZONA DE DOTARI SI SERVICII PUBLICE

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona de dotari si servicii publice : cladiri cu regim de inaltime P pana la maxim P + 1E+M.

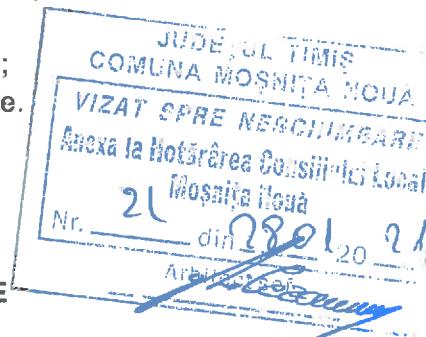
SECTIUNEA I – UTILIZAREA FUNCTIONALA

Art. 1 UTILIZARI ADMISE

- servicii, alimentatie publica, pensiuni, mic comert, comert alimentar si nealimentar, - administratie, sanatate;
- intreprinderi meșteșugărești ce deservesc aprovisionarea zonei;
- clădiri cu destinație socială, culturală, edificii de cult, precum și clădiri administrative pentru întreținerea zonei de locuit;
- locuinte la etaj, maxim 2 unitati locative/parcela;
- spatii verzi amenajate;
- accese carosabile, pietonale, paraje, garaje;
- retele tehnico – edilitare si constructii aferente.

Art. 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITII

Nu este cazul.



Art. 3 INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

Nu este cazul.

Art. 4 INTERDICTII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE

- activitati industriale sau de alt tip care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros;
- activitati de depozitare, comert en gros, antreprize;
- spatii de intretinere auto;
- ferme agro-zootehnice, abatoare;
- anexe gospodaresti pentru cresterea suinelor, bovinelor, cabanelor;
- depozite de deseuri;
- statii de betoane.

SECTIUNEA II – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Art. 5 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

- dimensiune minima:600 mp;
- front stradal minim 18m;
- adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia.

Art. 6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile vor fi retrase de la limita aliniamentului respectand coerenta si caracterul fronturilor stradale;

- retragerea celui mai apropiat corp de cladire este de 5,00m de la aliniament, pentru fronturile stradale principale si 3.00 m de la aliniament pentru fronturile stradale secundare de la parcelele de colt, conform plansei de Reglementari Urbanistice.

In prezentul regulament prin aliniament se intlege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Art. 7 AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ALE PARCELEI

- Constructiile retrase in raport cu limitele separatoare dintre parcele se vor amplasa la minim 2.0m fata de limita laterală pentru constructiile a caror Hmax cornisa nu depaseste 4m si cu retragere de h/2 fata de limita laterală pentru constructii i pentru Hmax cornisa mai mare de 4m;

- Constructiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate la 60cm fata de vecin, in conditiile respectarii prevederilor codului civil, sau pe limita cu acordul notarial al vecinilor.

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu.

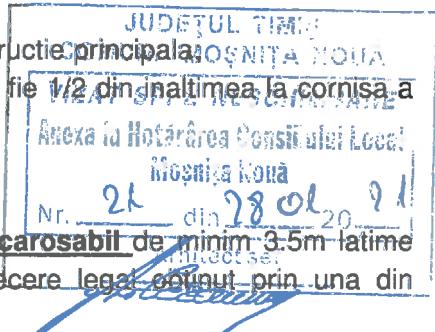
Art. 8 AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE LIMITA DIN SPATE A PARCELEI

Constructiile se vor amplasa cu o retragere de min 10.00m fata de spatele parcelelor.

Art. 9 AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR UNEL FATA DE ALTELE PE ACEEAS PARCELA

Pe acelasi lot/parcada se poate amplasa o singura constructie principala.

Distanta intre constructia principală si anexe trebuie sa fie 1/2 din inaltimea la cornisa a celei mai inalte.



Art. 10 CIRCULATII SI ACCESSE

Parcada este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3-5m latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;

Pentru deservirea rutiera a viitoarelor dezvoltari rezidentiale vor fi prevazute:

- modernizarea si largirea DE 586/5 la un profil de 16 m ;
- rezervare teren pentru realizare drum N-S cu profil de 12m;

In incinta se vor prevedea circulatii auto, pietonale si paraje. Organizarea circulatiilor interioare se va face in functie de configurarea si pozitionarea finala a constructiilor propuse in fazele ulterioare de proiectare (DTAC, DT).

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la cladiri, chiar daca acestea se marcheaza cu vopsea pe suprafetele de platforme si drumuri, care trebuie sa includa si gabaritele acestora, in cazul in care nu sunt realizate distinct;

- accesele pietonale trebuie prevazute pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel;
- accesele pietonale vor fi conformatе astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Art. 11 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei.



Art. 12 INALTIMEA MAXIMA A CONSTRUCTIILOR

Regimul de inaltime maxim admis este P+1E+M;

- inaltimea maxima la cornisa de 8,00m;
- inaltime maxima la coama de 11.00m.

Art.13 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

Constructiile trebuie sa se apropie prin volumetrie si proportie intre ele pentru a da un caracter unitar ansamblului construit;

- este interzisa executarea de constructii din materiale nedurabile;
- fatadele laterale si posterioare trebuie tratate la acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea;
- lucrarile tehnice (retele, conducte, bransamente) trebuie integrate in volumul constructiilor sau al imprejurimilor.

Art. 14 CONDITII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;

(Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii la retelele existente de apa, instalatiile de canalizare si de energie electrica.)

- extinderile de retele tehnico-edilitara sau maririle de capacitate se realizeaza de catre investitor sau dezvoltator in intregime, conform planului de actiune;
- beneficiarul final al parcelelor construibile va racorda constructia la reteaua publica, atunci cand aceasta se va executa;
- toate noile bransamente pentru alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, telecomunicatii, gaze naturale se vor realiza subteran.

Art. 15 PROPRIETATEA PUBLICA ASUPRA RETELELOR TEHNICO – EDILITARE

Retelele de apa, canalizare si gaze sunt in serviciul public si se afla in proprietatea publica a localitatii;

- retelele de alimentare cu energie electrica, telecomunicatii si gaze sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel;
- indiferent de modul de finantare a executarii retelelor de utilitati tehnico-edilitare, acestea intra in proprietatea publica.

Art. 16 PARCAJE

Autorizarea executarii constructiilor care necesita spatii de parcare, se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public;

- numarul parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei astfel:

- pentru functiunea de locuire se va prevedea minim 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa,
- pentru functiunile complementare: numarul parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei conform HG 525 anexa 5.
- intrarile si iesirile la paraje si garaje vor fi astfel dispuse incat sa asigure o circulatie fluenta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza;

- rampele de acces la garaje nu trebuie sa antreneze modificari in nivelul trotuarului sau a pietei publice, creand denivelari care ar putea provoca accidente pietonilor;
- construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și în același spirit ca și clădirile principale.

Art. 17 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Spatiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada;

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare vor fi inierbate si plantate;
- se va planta cel putin un arbore la fiecare 100 mp;
- spațiul verde va fi de minimum 10% din suprafața fiecarei parcele.

Art. 18 IMPREJMUIRI

Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul casei în interior se vor realiza împrejmuiiri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă;

- înălțimea acestor împrejmuiiri va fi de maximum 2.20m, cu sau fara soclu plin și vor putea fi dublate de un gard viu.

- inaltimea maxima admisa a soclului este de 0.80m;
- de la casă și până în spatele lotului, se pot realiza împrejmuiiri opace (zidărie, etc), cu o înălțime maximă de 2,20m.
- portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public;
- tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECTIUNEA III – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 19 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

D - POT maxim = 40% .

Art. 20 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

D - CUT maxim =1.20 .



ZV – ZONA VERDE

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona de spatii verzi propuse .

Aceste spatii se vor intabula in CF ca si spatiu verde.

SECTIUNEA I – UTILIZAREA FUNCTIONALA

Art. 1 UTILIZARI ADMISE

- Mobilier urban, amenajari pentru joaca, odihna, sport si alte activitati in aer liber;
- alei pietonale si platforme cu invelis permeabil pentru circulatii pietonale si velo;
- plantatii inalte, medii si joase, amenajari spatii verzi;
- retele tehnico-edilitare;
- grupuri sanitare, spații pentru întreținere și administrare;
- cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde..

Art. 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚII

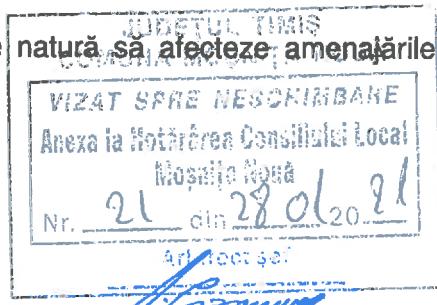
- Mobilier urban, amenajari pentru joaca, odihna, sport si alte activitati in aer liber;
- alei pietonale si platforme cu invelis permeabil pentru circulatii pietonale si velo;
- plantatii inalte, medii si joase, amenajari spatii verzi;
- retele tehnico-edilitare;
- grupuri sanitare, spații pentru întreținere și administrare;
- cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.

Art. 3 INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică (aşa cum acestea sunt prevăzute de Legea 33/1994 privind expropierea pentru o cauză de utilitate publică, republicată) impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor.

Art. 4 INTERDICTII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE

- Orice altă utilizare decât cele menționate mai sus;
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.



C – CAI DE COMUNICATIE

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona de cai de comunicatie rutiere propuse cu prospect de 12m si 16m .

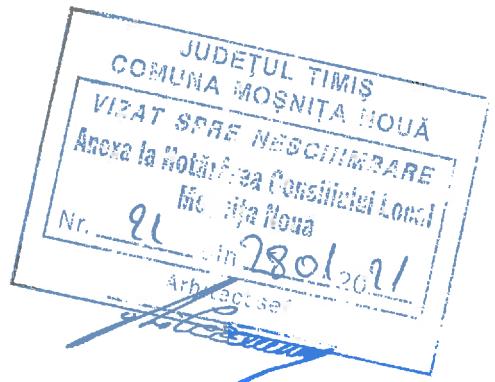
SECTIUNEA I – UTILIZAREA FUNCTIONALA

Art. 1 UTILIZARI PERMISE

- cai de comunicatie;
- parcaje;
- spatii de stationare;
- alei pietonale;
- pista de biciclete;
- refugii si treceri pentru pietoni;
- retele tehnico-edilitare;
- plantatii, amenajari spatii verzi de aliniament .

Art. 2 INTERDICTII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE

- donsuctii permanente;
- depozite de deseuri;
- anexe gospodaresti;
- statii de intretinere auto;
- ferme agro-zootehnice, abatoare;
- activitati de depozitare, antrepose;
- activitati industriale.



Intocmit,
arh. Loredana PESCARU

