



Timișoara, Bvd. Liviu Rebreanu, nr. 30, et. 1, ap.8
Telefon: 0745 50 23 24; 0356 42 77 13
office@smartcad.ro
www.smartcad.ro

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

anexă la

PLAN URBANISTIC ZONAL

Zonă rezidențială cu Funcțiuni Complementare, Dotări și Servicii Publice

Moșnița Nouă, nr. cad. 418680.

I DISPOZIȚII GENERALE

1. Introducere, rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism reprezintă sistemul de norme tehnice necesare elaborării documentațiilor tehnice de avizare a parcelărilor, executării construcțiilor și echipării edilitare a zonei pentru care acesta s-a elaborat.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) are o dublă utilitate:

- stabilește reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente) precum și condițiile de ocupare și utilizare a terenului);
- precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentului General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în același timp cu Planul Urbanistic Zonal și odată aprobat prin hotărârea Consiliului Local, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege, devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

Prevederile prezentului regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației de specialitate prin grija Consiliului Local și al elaboratorului.

2. Baza legală a elaborării

Prezentul Regulament Local de Urbanism este întocmit în conformitate cu Legea nr. 50/1991 (cu modificările ulterioare) privind Autorizarea executării construcțiilor și HG nr. 525/95 (cu modificările ulterioare) privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Conținutul documentației este conform cu reglementarea "Ghid pentru elaborarea regulamentelor locale de urbanism" indicativ GM – 007 – 2000 aprobată cu ord. MLPAT nr. 21/N/10 04 2000

În aplicarea prezentului Regulament Local de Urbanism, este obligatorie coroborarea lui cu prevederile legilor, actelor normative și reglementărilor în domeniu considerate conexe acestuia.

Alte acte normative cu referiri în domeniu, ulterioare întocmirii prezentului regulament vor fi considerate, în aplicare, drept completare a celor din anexă și vor fi respectate potrivit prevederilor din cuprinsul acestora. Nerespectarea unei prescripții legale în vigoare la eliberarea unei Autorizații de Construire nu poate fi justificată prin prevederi diferite ale regulamentului.

3. Domeniu de aplicare

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism este o suprafață de teren din teritoriul administrativ al comunei Moșnița Nouă, constituită din parcela cadastrală 418680, în suprafață de **14.500 mp**, identificată prin **CF nr. 418680 Moșnița Nouă**.

Prevederile PUZ-ului se pot extinde și la zonele limitrofe. Recomandăm Consiliului Local Moșnița Nouă preluarea prevederilor considerate benefice și introducerea acestora în PUG, pentru realizarea unei politici urbanistice unitare la nivelul întregii zone.

II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Art.1 Terenuri agricole din extravilan.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și condițiile stabilite de lege. Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole. Prin aprobarea PUZ, terenul ce face obiectul prezentei documentații, se introduce în intravilan, cu interdicție temporară de construire până la scoaterea terenului din circuitul agricol.

Art.2 Terenuri agricole din intravilan.

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea condițiilor impuse de lege.

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

Pentru autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Art.3 Resursele subsolului.

Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către Consiliul Județean Timiș sau Consiliul Local Moșnița Nouă, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

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

Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la Consiliul Județean Timiș prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale Timiș.

Art.4 Resursele de apă și platforme meteorologice.

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 prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.

Art.5 Zonele cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.

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

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

Art.6 Zonele construite protejate.

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

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

Art.7. 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 a 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 însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcții.

Art.8 Expunerea la riscuri naturale.

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

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, terenuri mlăștinoase, eroziuni, zone inundabile și altele asemenea, delimitate prin hotărâre a Consiliului Județean Timiș, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Art.9 Expunerea la riscuri tehnologice.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură, delimitate conform avizelor de specialitate obținute în prealabil, anexe prezentului PUZ, este interzisă.

În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora, sau cele care sunt permise prin normativele de specialitate privitoare la energia electrică, gaze, apă, canalizare, căi de comunicație și alte asemenea lucrări de infrastructură, precizate sau nu în avizele de specialitate obținute în prealabil, anexe prezentului PUZ.

Art.10 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice.

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

Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cuprinsă în Ordinul Ministrului Industriei și Comerțului nr.1587 din 12 septembrie 1997.

Art.11 Asigurarea echipării edilitare.

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

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Art.12 Asigurarea compatibilității funcțiunilor.

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

Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei de față sunt prevăzute în cap.3 a prezentului Regulament.

Reguli de amplasare, retrageri minime obligatorii, stilistica arhitecturală

Art.13. Procentul de ocupare al terenului

Procentul de ocupare al terenului pentru această zonă de locuințe și funcțiuni complementare este **P.O.T.= max. 30%** pentru zonele de locuire și **P.O.T.= max. 40%** pentru zonele de dotări/servicii publice.

Art.14. Coeficientul de utilizare al terenului

Pentru această zonă **C.U.T.= max.0.95** pentru zonele de locuire și **C.U.T.= max.1.60** pentru zonele de dotări/servicii publice.

Art.15.Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate. În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Regimul de înălțime general impus construcțiilor este de maxim **P+1E+M**, cu o înălțime maximă la cornișă de 8.50m și o înălțime maximă la coamă de 11.00m pentru zonele de locuire și **P+2E+M** cu o înălțime maximă la cornișă de 11.50m și o înălțime maximă la coamă de 14.00m pentru zonele de dotări/servicii publice.

Art.16. 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.

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastișe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice. Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-gri natur, ocru, culori armonizate în general.

Art.17. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism, pct.3.9.:

- se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Art.18. Amplasarea față de aliniament

Retragerea celui mai apropiat corp de clădire este de **5.00m** de la aliniament (5.00m și pe latura lungă a parcelelor de colț), conform planșei de Reglementări Urbanistice.

Se acceptă ieșiri sau intrânduri din regimul de aliniere care să nu depășească ca pondere 25% din lățimea fațadei și nu și să nu aibă o adâncime mai mare de 1,50 m.

La nivelele superioare, pot fi admise balcoane care depășesc aliniamentul pe maxim 60% din lungimea fațadei și cu o lățime de maxim 1,50 m.

Spațiul de retragere va putea fi folosit pentru parcaje, etc. Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Art.19. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- Construcțiile se vor amplasa la minim 2.00 m de limitele laterale ale parcelei, dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea clădirii;
- Construcțiile se vor amplasa la minim 10.00 m (conform planșei de reglementări urbanistice) de limita din spate a parcelei.

Este permisă construirea de imobile cu un număr maxim de 2 unități de locuit pentru fiecare parcelă.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.20. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3.8 m și o înălțime de 4.2 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Art.21. Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

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

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art.22. Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă conform Planului de Acțiune pentru implementarea investițiilor propuse.

Art.23. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza recomadabil subteran, cu excepția celor aflate deja în curs de execuție și a căror extindere se preconizează.

Este obligatorie realizarea bazinelor de retenție prevăzute în proiectul tehnic al echipărilor edilitare. Apa stocată va putea fi folosită pentru udarea spațiilor verzi și la circuite casnice care nu necesită apă potabilă.

Art.24. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

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

Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Art.25. Parcelarea

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții: front la stradă de minimum 12 m; suprafața minimă a parcelei obținute în urma dezmembrărilor va fi de 500 m, conform cerințelor CL Moșnița Nouă; adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii.

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.

Spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 15% din suprafața fiecărei parcele - la care se adaugă cei 7.00% dezmembrați separat, ca zonă verde - și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Este recomandată plantarea cel puțin a unui arbore de talie medie sau înaltă pentru fiecare 150 mp de teren.

Este recomandată amenajarea și plantarea a spațiului verde aferent circulațiilor carosabile.

Art.27. Împrejurii

La limita de proprietate dinspre stradă împrejurirea trebuie să fie transparentă (din grilaje metalice, lemn sau plase de sârmă), cu înălțimea maximă de 2,00 m. Este permis un soclu plin de maxim 60 cm.

Sunt permise elemente opace în planul împrejuririi dinspre stradă, inclusiv copertine, parapeti de zidărie, etc, cu condiția ca acestea să nu depășească ca pondere 20% din lățimea parcelei.

Plasarea pubelelor, contoarelor de apă, gaz etc și a altor elemente care necesită acces din domeniul public, nu pot aduce atingere spațiului public.

Se recomandă dublarea împrejuririi cu gard viu.

Pe limitele laterale, începînd de la aliniamentul clădirii și pînă la limita de proprietate din spate și pe limita de proprietate din spate sunt permise și împrejurii opace, cu înălțimea maximă de 2,20 m. în cazurile

în care sunt prezente calcane pe proprietățile învecinate, înălțimea împrejmuirilor poate fi egală cu înălțimea maximă a calcanelor.

Se recomandă plantarea de vegetație de-a lungul limitelor laterale și din spate de proprietate.

Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Reguli cu privire la parcaje, garaje, anexe

Art.28. Parcaje

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

Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire, conform legii.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, după cum urmează:

- pentru funcțiunile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, astfel: un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp; un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp; un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp; un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp;
- pentru funcțiunea de locuire, se va prevedea minim 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate de locuit, la care se adaugă un spor de un loc de parcare pentru fiecare 10 unități de locuit, pentru uzul vizitatorilor.

Se stabilește prin C.U., avându-se în vedere funcțiunea și amploarea investiției numărul parcărilor/garajelor în cazul altor funcțiuni.

Se recomandă ca grupurile de parcări să fie despărțite prin spații verzi de minim 2,00 m x 2,00 m, plantate.

Este permisă prevederea de locuri de parcare descoperite pentru vehicule pe zonele verzi doar folosindu-se pavaje permeabile și numai afectând până la 20% din totalul de zonă verde.

Parcărilor pentru autoturisme amenajate pe spațiul public sau în zonele verzi vor fi realizate din pardoseli absorbante.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Unități și subunități funcționale

Terenul studiat face parte, dintr-o zonă mai amplă cu caracter rezidențial.

În zona studiată sunt propuse următoarele unități și subunități funcționale:

1. **L.C.** – Zona pentru locuințe individuale, cu 2 apartamente și Funcțiuni Complementare;
2. **D.S.** – Zona pentru Dotări - Servicii cu posibilitatea de locuire (maxim 2 apartamente) la etaje;
3. **C.** – Zona pentru căi comunicație rutieră;
4. **S.P.** – Zona pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție;

1. L.C. – Zona pentru locuințe individuale, cu 2 apartamente și Funcțiuni Complementare

1.1 Delimitare.

Zona pentru locuințe individuale și cu 2 apartamente constituie principala zonă funcțională a prezentului proiect și este delimitată de perimetrul constructibil, conform planșei de Reglementări Urbanistice.

1.2 Caracteristici.

Constituie obiectul principal al prezentei documentații și este destinată construirii de imobile pentru locuințe cu maxim 2 apartamente, în regim de P+1E+M; se va construi un număr maxim de 14 unități de locuit în total.

1.3 Reglementări.

Funcțiunea dominantă a zonei.

Funcțiunea dominantă propusă pentru zonă este cea de locuire în regim individual cu 2 apartamente.

Funcțiunile complementare admise ale zonei.

Este permisă utilizarea unor spații de la parterul clădirilor de locuit pentru comerț, servicii sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: centru de zi pentru copii, cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, alimentație publică, sport-loisir, etc.).

Pe fiecare parcelă, în zona de 5.00m de retragere de la aliniament, se pot amenaja locurile de parcare aferente unităților de locuit de pe parcela respectivă.

Funcțiunile nepermise în zonă.

Este interzisă amplasarea unităților cu caracter industrial sau depozitelor, a atelierelor, a dotărilor de comerț și a unităților de prestări servicii, ferme, depozități de deșeuri etc cu excepția celor mai sus menționate, sau care să intre în contradicție cu funcțiunea de locuire.

Funcțiunile propuse, prin natura și amploarea activităților nu trebuie să perturbe circulația auto sau cea pietonală.

Zonele impermeabile de tipul teraselor, locurilor de parcare, platformelor de orice fel, adunate la suprafața construită la sol nu pot depăși 30% din suprafața terenului pentru parcela respectivă.

Este obligatorie și cade în sarcina asociației de proprietari amenajarea peisageră și întreținerea spațiului verde de pe proprietate, de la limita de proprietate dinspre stradă până la frontul construit.

Este interzisă orice intervenție a proprietarilor la domeniul public, fără acordul Consiliului Local.

2. D.S.– Zona pentru Dotări - Servicii cu posibilitatea de locuire (maxim 2 apartamente) la etaje;

2.1 Delimitare.

Zona pentru Dotări - Servicii și Funcțiuni Complementare este situată în zona sudică a terenului.

2.2 Caracteristici.

Zona pentru Dotări - Servicii este formată din 1 parcelă destinată construirii de imobile P+2E+M și locuri de parcare în funcție de necesități.

2.3 Reglementări.

Funcțiunea dominantă a zonei.

Funcțiunea dominantă propusă pentru zonă este cea de dotări-servicii pentru populație, de genul: comerț-servicii, sedii de firme și alte activități ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare, administrație publică, respectiv parcajele aferente.

Funcțiunile complementare admise ale zonei.

Este permisă utilizarea spațiilor de la etajele/mansarda clădirii pentru locuire cu maxim 2 apartamente.

Funcțiunile nepermise în zonă.

Este interzisă amplasarea unităților cu caracter industrial sau depozitelor, a atelierelor, a dotărilor de comerț și a unităților de prestări servicii, ferme, depozități de deșeuri etc cu excepția celor mai sus menționate, sau care să intre în contradicție cu funcțiunea de locuire.

Funcțiunile propuse, prin natura și amploarea activităților nu trebuie să perturbe circulația auto sau cea pietonală.

Zonele impermeabile de tipul teraselor, locurilor de parcare, platformelor de orice fel, adunate la suprafața construită la sol nu pot depăși 30% din suprafața terenului pentru parcela respectivă.

Este obligatorie și cade în sarcina asociației de proprietari amenajarea peisageră și întreținerea spațiului verde de pe proprietate, de la limita de proprietate dinspre stradă până la frontul construit.

Este interzisă orice intervenție a proprietarilor la domeniul public, fără acordul Consiliului Local.

3. C.– Zona pentru căi comunicație rutieră.

3.1 Delimitare.

Zona se rezumă la terenul destinat căilor de acces auto și pietonale, precum și parcajelor.

3.2 Caracteristici.

Zona este destinată asigurării accesului auto și pietonal la toate clădirile propuse.

3.3 Reglementări.

Prin amplasare și funcționare construcțiile nu vor afecta buna desfășurare a circulațiilor pe căile rutiere în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță.

Se interzice a se realiza orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumuri și vor prezenta riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise în zona de siguranță și protecție a drumului cu excepția celor care le deserveșc.

Este permisă amenajarea de locuri de parcare de-a lungul căilor de acces, cu condiția ca acestea să nu împieteze în vreun fel desfășurarea traficului, sau accesul la vreo parcelă din drumul public. Acestea se vor realiza din fondurile investitorilor interesați.

Pentru toate căile rutiere se impun și următoarele reglementări generale:

- îmbunătățirea elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea și semnalizarea corespunzătoare;
- întreținerea periodică a căii de rulare, a șanțurilor și a lucrărilor de artă;

- alcătuirea profilului transversal al drumurilor va urmări:
 - categoria traseului carosabil;
 - zona funcțională pe care o străbate;
 - dimensionarea corespunzătoare a sistemelor rutiere;
 - realizarea fâșiilor de protecție.

4. S.P. – Zona pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție

4.1 Delimitare.

Zona verde este amplasată în partea de nord a terenului.

4.2 Caracteristici.

Zona verde are acces liber, pentru toți rezidenții ansamblului și vizitatorii acestuia; zona verde este astfel conformată încât să permită accesul/tranzitul mașinilor de intervenție, peste circulațiile pietonale și peste spațiul verde.

4.3. Reglementări.

Este permisă amplasarea de mobilier urban specific, elemente urbane pentru publicitate și altele asemenea.

Este permisă amplasarea de rețele tehnico-edilitare și construcții edilitare subterane, sau terane de mici dimensiuni (stații pompare, posturi de transformare, firide electrice și de telecomunicații, cabine de portar, bariere, etc) cu condiția ca să se asigure accesul ulterior la acestea fără a deteriora spațiile verzi amenajate.

Sunt permise amenajări peisagere de orice fel.

Sunt interzise orice alt tip de construcții.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării P.U.Z.-ului și introducerea lor în baza de date existentă în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

IV. DISPOZIȚII FINALE

Art. 25. Prezentul regulament, parte integrantă a "**PLAN URBANISTIC ZONAL** Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice, nr. cad. 418680" intră în vigoare odată cu aprobarea sa potrivit legii.

Întocmit, arh. Radu Botis

Specialist RUR, arh. Radu Botis

