



VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL I | DISPOZIȚII GENERALE

După aprobare, prezentul Plan Urbanistic Zonal va fi act de autoritate al administrației publice a municipiului Reșița și conferă documentațiilor de urbanism legitimitate de aplicare, constituindu-se astfel temei juridic în vederea realizării programelor de dezvoltare urbanistică, precum și a autorizării executării lucrărilor de construcție a obiectivelor de investiții, corelate cu strategia locală de dezvoltare.

I.1 ROLUL RLU

Regulamentul Local de Urbanism este întocmit pentru a fi create condițiile de amenajare coerentă și de calitate a teritoriului aferent investiției. Acesta conține reglementări referitoare la utilizarea terenurilor și detaliază conținutul planșelor desenate ce compun documentația de urbanism. Prin RLU se vor stabili unități teritoriale de referință, funcțiunea zonei și a subzonelor, regimul de înălțime, înălțimea maximă admisă, POT și CUT, retragerea construcțiilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, asigurarea acceselor auto și pietonale, parcări, aspectul exterior al construcțiilor și modul de gestionare al spațiilor verzi.

Regulamentul Local de Urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice. El explică și detailează sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal în vederea urmăririi și aplicării acestuia.

I.2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR PUZ

- Certificat de Urbanism nr. 325 din 17.11.2020 eliberat de Primăria Municipiului Reșița
- Aviz de Oportunitate nr. 13 din 17.12.2020 eliberat de Primăria Municipiului Reșița
- Planul Urbanistic General al Municipiului Reșița aprobat prin HCL nr. 92/06.04.2011
- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Reșița aprobat

BAZA LEGALĂ

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu completările și modificările ulterioare
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare
- Legea privind circulația juridică a terenurilor nr. 247/2005
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare nr. 7/1996 actualizată 2012
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998 actualizată 2011
- Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 286/2009 privind Codul Penal, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, cu modificările și completările;
- Legea nr. 24/2007, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 241/2006 a serviciului de alimentare cu apă și de canalizare, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 123 / 2012 a energiei electrice și a gazelor, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor republicată
- Legea nr. 159/2016 privind regimul infrastructurii fizice a rețelelor de comunicații
- Ordinul nr. 839/ 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare



- Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
- Ordinul MLPAT nr.176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul- cadru al planului urbanistic zonal”, Indicativ GM-010-2000
- Ordinul MT nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane
- Ordinul MS nr. 119/2004 privind aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- Ordinul nr.6/2003 privind măsuri pentru respectarea disciplinei în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului în scopul asigurării fluidizării traficului și a siguranței circulației pe drumurile publice de interes național și județean
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul MLPAT nr. 27/N.1999 privind aprobarea Normativului de siguranță la foc a construcțiilor- P118
- Ordinul nr.1294/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale
- Ordinul nr. 21/2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale actualizată
- Ordinul nr. 239/2019 privind aprobarea Normelor tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările și completările ulterioare
- Hotărârea Guvernului României nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale
- Hotărârea Guvernului României nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică
- Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor republicată, cu modificările și completările ulterioare
- HCL nr. 7/2018 privind aprobarea Procedurii de elaborare, avizare și aprobare a Planurilor Urbanistice Zonale;
- HCL nr. 6/2018 privind aprobarea Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism.

LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ȘI AVIZE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU PUZ

- Plan topografic întocmit în vederea elaborării PUZ
- Studiu geotehnic generat pe amplasamentul studiat.
- Avize privind utilitățile urbane emise de Aquacaras (apă-canal), E-distribuție Banat (energie electrică), Delgaz Grid (gaze naturale), Brantner (salubritate)
- Avize specifice ale Comisiei de Circulație a Primăriei Municipiului Reșița, Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Semenic” Caraș-Severin.

I.3 DOMENIILE DE APLICARE

Imobilele ce stau la baza Planului Urbanistic Zonal se află în UTR 7, conform Planului Urbanistic General al Municipiului Reșița. Din suprafața de 14.21 ha aferentă UTR 7, se va constitui în zonă de studiu o suprafață de teren de 125 235 mp, situată în platoul cartierului Poiana Golului, adiacent terenului care a generat Certificatul de Urbanism. Zona studiată cuprinde terenuri proprietăți private cu destinație de locuințe cu regim mic de înălțime, tramă stradală existentă (cu modificările aduse prin Autorizația de Construire nr. 51 din 15.10.2019), zone împădurite și terenuri destinate gospodăririi comunale. Zona ce urmează a fi reglementată are o suprafață totală de 36 520 mp și este generată de următoarele imobile:

- extras de Carte Funciară nr. 40185, în suprafață de 29048 mp- proprietar Statul Român
- extras de Carte Funciară nr. 39581, în suprafață de 569 mp- proprietar UAT Municipiul Reșița
- extras de Carte Funciară nr. 1, nr. Cadastral 1127/a/1/2/2/2/1/19/d/3/28/18/12/a/2/a/2/b/2/a/2/2/
- 1/1/1/a/2, în suprafață de 5887653.66 mp, din care se va dezmembra o suprafață de teren de 6403 mp împărțită în 3 zone- proprietar Statul Român
- extras de Carte Funciară nr. 40184, în suprafață de 500 mp- proprietar privat.



Regulamentul Local de Urbanism se aplică tuturor suprafețelor de teren evidențiate în planșele care fac parte integrantă din prezentul Plan Urbanistic Zonal.

Denumirea zonelor funcționale a fost corelată cu cele definite în Planul Urbanistic General al Municipiului Reșița, aprobat prin HCL nr. 92/06.04.2011.

CAPITOLUL II | REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Autorizarea executării lucrărilor de construcții este permisă pentru construcțiile și amenajările specifice așezărilor urbane, cu respectarea condițiilor impuse de legislația în vigoare și de prezentul Regulament Local de Urbanism. Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural și al echilibrului ecologic.

Se va urmări ocuparea rațională a terenului pentru realizarea următoarelor obiective:

- loturi pentru locuințe unifamiliale și semicolective;
- parc urban cu specific rustic
- extinderea tramei stradale existente
- valorificarea terenului din zona de interes
- acces auto și pietonal, parcări și spații verzi
- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor edilitare aferente acestora în ansambluri compacte pentru a nu deteriora mediul ambient.

Se vor respecta condițiile impuse în:

- Certificatul de Urbanism nr. 325 din 17.11.2020
- Avizul de Oportunitate nr. 13 din 17.12.2020, emis în urma consultării Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism organizată la nivelul municipiului.
- Avizele favorabile emise de furnizorii de utilități urbane, Comisia de Circulații, ISU.

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

În zona studiată se interzic următoarele activități:

- activități industriale, producție și exploatare de orice fel
- activități de depozitare
- depozitarea deșeurilor și/sau materialelor de orice fel
- alte amenajări care sunt incompatibile cu funcțiunea propusă prin prezentul Regulament.

Terenul va fi integral amenajat, respectând și proporția între spațiile verzi și cele construite sau căile de circulație. Pentru realizarea construcțiilor în etape se vor lua măsuri de amenajare provizorie a terenurilor, fără a depozita materiale rezultate din demolări sau lucrări de construcții în manieră dezorganizată.

Pe durata șantierelor se vor lua măsurile necesare pentru a reduce la maxim răspândirea suspensiilor de praf și afectarea căilor de circulație cu noroiul de pe autovehicule.

Apa menajeră va fi colectată în rețeaua existentă de canalizare și condusă spre stația de epurare a apei. Apele pluviale vor fi dirijate în sistem propriu spre rețeaua existentă (unde este posibil) sau spre zonele de teren acoperite de spații verzi.

Se vor realiza plantații de arbori și arbuști ca bariere împotriva curenților de aer în rafale și cu rol de asigurarea a unui microclimat și confort fonic propice locuirii urbane.

Deșeurile solide și lichide se vor colecta în sistem centralizat și se vor evacua conform contractului cu societățile de salubritate organizate la nivelul localității.

II.2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC EXPUNEREA LA RISCURI NATURALE

Amplasarea construcțiilor este permisă pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (alunecări de teren, lipsa sistematizării verticale, efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale).

În conformitate cu propunerile de organizare urbanistică prevăzute în cadrul PUG Reșița, pentru prevenirea fenomenelor de alunecare de teren, se vor realiza lucrări de stabilizare a terenului în amonte de clădirile noi propuse, dacă declivitatea terenului sau rezultatele studiului geotehnic individual o impun. În



același timp, se va limita regimul maxim de înălțime suprateran la două niveluri și se va impune un sistem de construire cu imobile izolate.

În zonă nu există trasee de ape curgătoare, deci nu sunt necesare măsuri deosebite pentru protejarea la inundații.

EXPUNEREA LA RISCURI TEHNOLOGICE

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

Pentru rezervorul de apă și fântânile existente pe sit se impune respectarea distanțelor de protecție sanitară în conformitate cu Ordinul nr. 119/2004 privind aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (20 m pentru rezervorul de apă, 5 m pentru fântâni).

Având în vedere amplasarea în limita zonei reglementate a liniei electrice LEA 20kV -de medie tensiune, se instaurează interdicție de construire pe culoarul de protecție stabilit la o lățime de 12 m de ambele părți ale traseului liniei (ax). În fâșia de protecție de 24 m nu se vor realiza nici un fel de construcții permanente sau provizorii și nu se vor planta arbori, pentru evitarea formării unui arc electric.

ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, descrisă în prezentul Regulament.

II.3 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Prin Planul Urbanistic Zonal se vor delimita principalele subzone funcționale din subunitatea încadrată în UTR7 și se vor specifica criteriile de construire pentru fiecare dintre acestea.

Amplasarea construcțiilor va ține cont de conformația loturilor, forma de proprietate, fondul construit existent sau reglementat prin lotizare, aliniamente și retrageri.

Parcelele sunt construibile numai dacă îndeplinesc simultan următoarele cerințe:

- au acces dintr-un drum public
- adâncimea lotului este mai mare decât frontul la stradă
- suprafața parcelei este mai mare de 350 mp pentru locuințe unifamiliale și 900 mp pentru locuințele semicolective înșiruite tip duplex.

Amplasarea clădirilor față de aliniament, limitele laterale și posterioare ale parcelei se vor stabili conform prevederilor specifice fiecărei subzone funcționale.

Regimul de înălțime, procentul de ocupare și coeficientul de utilizare al terenului, înălțimea maximă admisă, precum și aspectul exterior al construcțiilor vor fi definite în prevederile specifice fiecărei subzone funcționale.

II.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport este obligatorie. Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drumul public existent, astfel încât să fie îndeplinite exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecție civilă.

Drumurile existente și cele propuse au fost realizate cu respectarea Ordinului nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane. Străzile corespund categoriei a IV-a, de folosință locală, care asigură accesul al locuințe și servicii curente sau ocazionale din zonele cu trafic foarte redus. Dimensiunile și modul de utilizare a fiecărui drum public din cartierul Poiana Golului sunt cele prevăzute în normele tehnice.

La proiectarea, execuția și intervențiile asupra străzilor se va ține seama de categoriile funcționale ale acestora, de traficul rutier, de siguranța circulației, de factorii economici, sociali și de apărare, de conservarea și protecția mediului înconjurător, precum și de normele tehnice în vigoare pentru adaptarea acestora la cerințele persoanelor cu handicap și ale celor de vârstă a treia.

Pentru asigurarea condițiilor de acces, intervenție și salvare în caz de incendiu la construcții și instalații s-au prevăzut căi de circulație cu gabarite corespunzător amenajate pentru accesul utilajelor și autospecialelor de intervenție ale pompierilor. Prezentul regulament impune ca toate construcțiile să se edifice în sistem izolat, permițând accesul la minim 3 fațade, conform legislației în vigoare. Drumurile vor



asigura accesul fără obstacole și pe distanțe cât mai scurte la construcții și alimentarea autospecialelor la surse de apă (hidranți exteriori).

ACCESSE PIETONALE

Accesul pietonal pe proprietăți va fi dimensionat astfel încât să aibe minim 1 m lățime. În interiorul parcelelor se vor realiza alei pietonale după necesități. Accesese vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

ACCESSE AUTO

Accesul la toate loturile se va face prin căile de circulație auto existente- Strada Golului, străzile 2-9, și propuse- strada A, B și C, definite și denumite prin prezenta documentație.

PARCĂRI

În cazul locuințelor unifamiliale se va asigura minim 1 loc de parcare în incinta fiecărei parcele, la nivelul terenului sau în garaj. În zona de locuire este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3.5 tone, autobuzele, remorcile etc, precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

Locuințele semicolective vor asigura câte 1 loc de parcare sau garaj pentru fiecare unitate de locuire.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

II.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețele publice tehnico- edilitare existente. Echiparea edilitară se va face în regim individual.

Se vor prevedea extinderi de rețele publice sau măriri de capacitate ale rețelelor edilitare publice, după caz. Lucrările de racordare și de branșare la rețele se suportă în întregime de către proprietarii terenurilor.

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor, domeniului public sau zonei înconjurătoare.

Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor în vigoare la data realizării lor, referitoare la distanțele impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc.

Edificarea este permisă cu respectarea dreptului de proprietate asupra rețelelor edilitare, publică sau privată, după caz.

În etapa de elaborare a Planului Urbanistic Zonal s-au obținut avize favorabile pentru documentație, emise de serviciile de furnizare ale utilităților urbanze existente în zonă (apă-canal, curent electric, gaze naturale, salubritate și hidranți- ISU).

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

Prin prezenta documentație se propune lotizarea unei suprafețe de 33 558 mp, extinderea tramei stradale existente și modernizarea unor circulații carosabile.

Lotizarea se va face cu respectarea criteriilor de construibilitate în ceea ce privește forma și dimensiunile terenurilor intravilane cu destinație rezidențială.

Prezentul regulament nu intervine asupra modului de parcelare a fondului construit existent din zona studiată.

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

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 200 mp. Suprafețele rezervate pentru spații verzi aferente fiecărei parcele vor ocupa minim 40% din suprafața totală a terenului.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.



ÎMPREJMUIRI

Înălțimea admisă a împrejmuirilor la drumurile publice va fi de maximum 1.80 m de la nivelul (terenului) trotuarului, iar stâlpii împrejmuirii nu vor depăși 2.20 m. Acestea vor fi transparente spre stradă. Înălțimea maximă a soclului unei împrejmuiri va fi de 60 cm de la nivelul trotuarului (terenului). Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea maxim 2.20 metri și vor fi opace sau transparente, în funcție de preferințele de intimitate față de vecinătăți sau dublat de gard viu. Se recomandă împrejmuiri vegetale sau împrejmuiri transparente îmbrăcate în vegetație, atât spre aliniamentul stradal cât și între proprietăți. Gardul viu folosit ca împrejmuire între două proprietăți va avea o înălțime de minim 2.0 m, fiind poziționat la 0.50 m de linia despărțitoare a celor două proprietăți.

CAPITOLUL III | ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Prezentul Plan Urbanistic Zonal se elaborează pe un teren de 36 520 mp din cartierul Poiana Golului, ce face parte din UTR 7, conform Planului Urbanistic General al Municipiului Reșița aprobat prin HCL nr. 92/0.04.2011.

Zona reglementată va avea un caracter preponderent rezidențial (locuire). Se vor defini următoarele subzone funcționale ale unității teritoriale aferente zonei studiate în suprafață de 125 235 mp:

Lm 1 – zona de locuințe unifamiliale cu regim mic de înălțime, în fond construit existent

Lm 2 – zona de locuințe unifamiliale cu regim mic de înălțime în lotizare propusă

Lc – zona de locuințe semicolective în cascadă, cu 2-4 unități locative pe nivel, max 2 niveluri sau duplex

IS – instituții și servicii de interes public

GC – gospodărire comunală aferentă infrastructurii edilitare

SV – spații verzi, scuaruri, grădini și parcuri publice

Cc – căi de circulație

BILANȚ TERITORIAL SUBZONE – ZONA STUDIATĂ

SUBZONA FUNCȚIONALĂ	SUPRAFAȚA TERENULUI mp	OCUPAREA TERENULUI %
Lm 1 – zona de locuințe unifamiliale	71 948	57.45
Lm 2 – zona de locuințe unifamiliale	14 255	11.38
Lc – zona de locuințe semicolective	5 194	4.15
IS – instituții și servicii de interes public	1 806	1.44
GC – gospodărire comunală	2 610	2.08
SV – spații verzi, grădini și parcuri publice	10 134	8.10
Cc – căi de circulație	19 288	15.40
TOTAL	125 235	100

BILANȚ TERITORIAL SUBZONE – ZONA REGLEMENTATĂ

UTR 7a SUBZONA FUNCȚIONALĂ	SUPRAFAȚA TERENULUI mp	OCUPAREA TERENULUI %
Lm 2 – zona de locuințe unifamiliale	14 255	39.03
Lc – zona de locuințe semicolective	5 194	14.22
IS – instituții și servicii de interes public	1 806	4.95
GC – gospodărire comunală	2 610	7.14
SV – spații verzi, grădini și parcuri publice	8 246	22.58
Cc – căi de circulație	4 409	12.08
TOTAL	36 520	100



CAPITOLUL IV | PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Lm 1

ZONA DE LOCUINȚE UNIFAMILIALE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME, ÎN FOND CONSTRUIT EXISTENT

Prezentele prevederi au caracter de recomandare pentru zona existentă Lm1, în vederea corelării dezvoltării fondului construit actual cu reglementarea urbanistică și propunerea de lotizare rezultată în urma elaborării prezentului Plan Urbanistic Zonal.

A. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică, locuințe unifamiliale cu regim mic de înălțime, regim de construire izolat, parcellar neomogen, organizat ad hoc, terenuri cu suprafețe reduse, front stradal de maxim 15 m, adâncime variabilă, suprafețe de 200-800 mp, fără aliniamente și retrageri prestabilite.

B. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

B.1 UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii și foișoare, împrejuriri, alei auto și pietonale de incintă, amenajări exterioare, piscine.

B.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Servicii cu acces public (servicii de proximitate, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- să se adreseze locuitorilor zonei
- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
- să implice maximum 5 persoane
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.

Este necesar acordul vecinilor pentru intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate

B.3 UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise prin prezentul regulament. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată ulterior prin PUZ modificator. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

C. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Amplasarea oricăror construcții se va face respectând prezentele reglementări urbanistice.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei documentații.

Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

C.1 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR. SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Sunt construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- front la stradă
- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă - se va face excepție pentru parcelele de colț
- suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 mp
- formă regulată.

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei. Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un PUD, prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională,



amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Pentru lucrările de reabilitare / modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale, ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei.

C2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate. În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

În cazul existenței unui front stradal de clădiri la limita de proprietate, noua inserție va respecta aliniamentul urban.

C3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime cuprinsă între 12 și 15 m:

- în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul
- în cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m.

Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi. În acest caz înălțimea clădirii pe această parte nu va depăși 4.50 m.

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare de 15 m:

- în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se pot alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m
- clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă de 3 m.

Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puțin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să aibă spre limita în cauză o retragere minimă de 3 m. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte nu va depăși 4.50 m.

Pentru toate situațiile:

- clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6 m
- garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3 m
- garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei
- toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu recepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

C4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două construcții aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.



În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

C5. REGIM DE ÎNĂLȚIME. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter + etaj / mansardă) și subsol/ demisol pentru amplasarea pe teren în pantă. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși configurația S/D + P + 1/M.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt, nu va depăși 6 m față de cota +0.00 a clădirii. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată de la cota terenului amenajat la nivelul subsolului sau a demisolului la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. În cazul construcțiilor cu acoperiș tip terasă, înălțimea maximă admisă a aticului va fi de 6 m față de cota +0.00 a clădirii.

C.6 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambulul zonei funcționale.

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.

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit. Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 10° sau se va realiza acoperiș tip terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional al zonei. Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră sau lemn, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

C.7 ACCESE ȘI CIRCULAȚII

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport este obligatorie. Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drumul public existent, astfel încât să fie îndeplinite exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecție civilă.

Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces auto. Accesul pietonal pe proprietăți va fi dimensionat astfel încât să aibe minim 1.00 m lățime. În interiorul parcelelor se vor realiza alei pietonale după necesități. Accesele vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare. Accesul auto va avea lățimea de maximum 3 m.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Accesul la toate loturile se va face prin căile de circulație auto existente.

C.8 PARCAREA AUTOVEHICULELOR

Se va asigura minim 1 loc de parcare în incinta fiecărei parcele, la nivelul terenului sau în garaj. În zona de locuire este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3.5 tone, autobuzele, remorcile etc, precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

C.9 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel. Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.



Edificarea este permisă cu respectarea dreptului de proprietate asupra rețelelor edilitare, publică sau privată, după caz.

C.10 SPAȚII VERZI

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 200 mp. Suprafețele rezervate pentru spații verzi aferente fiecărei parcele vor ocupa minim 40% din suprafața totală a terenului.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

Se vor planta arbori/ vegetație de înălțime mare pe suprafața de teren dintre fațada locuinței și domeniul public spre stradă, pentru a asigura umbrirea zonei pietonale.

C.11 ÎMPREJMUIRI

Înălțimea admisă a împrejmuirilor la drumurile publice va fi de maximum 1.80 m de la nivelul (terenului) trotuarului, iar stâlpii împrejmuirii nu vor depăși 2.20 m. Acestea vor fi transparente spre stradă. Înălțimea maximă a soclului unei împrejmuiri va fi de 60 cm de la nivelul trotuarului (terenului). Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea maxim 2.20 metri și vor fi opace sau transparente, în funcție de preferințele de intimitate față de vecinătăți sau dublat de gard viu. Se recomandă împrejmuiri vegetale sau împrejmuiri transparente îmbrăcate în vegetație, atât spre aliniamentul stradal, cât și între proprietăți. Gardul viu folosit ca împrejmuire între două proprietăți va avea o înălțime de minim 2.0 m, fiind poziționat la 0.50 m de linia despărțitoare a celor două proprietăți.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

D. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI

D.1 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI - POT

POT maxim: 35 % din suprafața terenului pentru toate parcelele din subzona funcțională Lm1.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

D.2 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – CUT

CUT maxim= 0.5 din suprafața terenului pentru toate parcelele din subzona funcțională Lm1.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

Lm 2

ZONA DE LOCUINȚE UNIFAMILIALE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME, ÎN LOTIZARE PROPUȘĂ

A. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică, locuințe unifamiliale cu regim mic de înălțime, regim de construire izolat și parcellar omogen, creat și regularizat prin lotizare.

B. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

B.1 UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii și foișoare, împrejmuiri, alei auto și pietonale de incintă, amenajări exterioare, piscine.

B.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

B.3 UTILIZĂRI INTERZISE



Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise prin prezentul regulament. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată ulterior prin Plan Urbanistic Zonal modificator. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

C. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Amplasarea oricăror construcții se va face în limita zonei construibile prevăzută în planșa U3 Reglementări Urbanistice.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei documentații.

C.1 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR. SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Sunt construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- front la stradă
- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă; se va face excepție pentru parcelele de colț
- suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 mp
- formă regulată.

Suprafețele de teren rezultat în urma lotizării au o formă regulată, cu front perpendicular pe stradă, adâncimea parcelei rezultând din declivitatea terenului.

Nu se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor și modificarea reglementărilor din UAT7a. Prin excepție, în cazul parcelelor pentru care, din neprevăzut, nu se pot asigura condițiile de construire enumerate (dovedit prin studii geotehnice, risc de calamități, modificarea legislativă a zonei de protecție sanitară pentru diverse obiective, etc.), se va elabora un Plan Urbanistic de Detaliu. Prin documentație se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

C2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Toate construcțiile vor fi amplasate la o distanță de 6 m față de limita de proprietate de la drumul public. Se recomandă alinierea clădirilor propuse în corelare cu fondul construit existent.

Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcarea în față a unui autoturism.

C3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Toate clădirile se vor amplasa la o distanță de minim 3 m față de limitele laterale ale parcelei, dar nu la mai puțin de jumătate din înălțimea construcției și cu respectarea prevederilor Codului Civil și a normelor de însorire legale.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 6 m.

Parcelele de colț se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 6 m și cu 3 m față de limita de proprietate laterală către a doua stradă (fațadă secundară).

Nu se admite sub nici o formă alipirea clădirilor de limitele laterale de proprietate.

C4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Este interzisă edificarea pe lângă locuința unifamilială a altor clădiri aceeși parcelă, excepție făcând garaje, filigorii și foișoare și alte amenajări ușoare. Distanța minimă dintre două construcții aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m. În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

C5. REGIM DE ÎNĂLȚIME. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter + etaj / mansardă) și subsol/ demisol pentru amplasarea pe teren în pantă. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși configurația S/D + P + 1/M.

Parcelele 1A-1D, 4A-4D, 5A-5E: S/D + P + 1/M

Parcelele 2A, 2B: P+1/M



Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt, nu va depăși 5.60 m față de cota +0.00 a clădirii. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată de la cota terenului amenajat la nivelul subsolului sau a demisolului la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. În cazul construcțiilor cu acoperiș tip terasă, înălțimea maximă admisă a aticului va fi de 6 m față de cota +0.00 a clădirii.

C.6 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambulul zonei funcționale.

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.

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit. Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 10° sau se va realiza acoperiș tip terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional al zonei.

Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră sau lemn, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

C.7 ACCESE ȘI CIRCULAȚII

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport este obligatorie. Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drumul public existent, astfel încât să fie îndeplinite exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecție civilă.

Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces auto. Accesul pietonal pe proprietăți va fi dimensionat astfel încât să aibă minim 1m lățime. În interiorul parcelelor se vor realiza alei pietonale după necesități. Accesele vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare. Accesul auto va avea lățimea de maxim 3 m.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Accesul la toate loturile se va face prin căile de circulație auto existente și propuse- strada A, B și C definite și denumite prin prezenta documentație.

C.8 PARCAREA AUTOVEHICULELOR

Se va asigura minim 1 loc de parcare în incinta fiecărei parcele, la nivelul terenului sau în garaj. În zona de locuire este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3.5 tone, autobuzele, remorcile etc, precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

C.9 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel. Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Edificarea este permisă cu respectarea dreptului de proprietate asupra rețelelor edilitare, publică sau privată, după caz.



C.10 SPAȚII VERZI

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

În cazul parcelelor ocupate în prezent de umplutură de pământ rezultată din lucrări de terasare antedatate, se vor lua măsuri de taluzare și ranforsare a malului de teren prin plantarea de vegetație joasă și arbori, cu rolul de a stabili posibilele alunecări de suprafață. Pe aceste terenuri se va evita realizarea de ziduri de sprijin pe toată înălțimea declivității, fiind posibilă doar realizarea de ziduri joase, la baza malului de pământ, pentru a opri posibila înaintare a umpluturii spre construcții.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 200 mp. Suprafețele rezervate pentru spații verzi aferente fiecărei parcele vor ocupa minim 40% din suprafața totală a terenului.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

Se vor planta arbori/ vegetație de înălțime mare pe suprafața de teren dintre fațada locuinței și domeniul public spre stradă, pentru a asigura umbrirea zonei pietonale.

C.11 ÎMPREJMUIRI

Înălțimea admisă a împrejmuirilor la drumurile publice va fi de maximum 1.80 m de la nivelul (terenului) trotuarului, iar stâlpii împrejmuirii nu vor depăși 2.20 m. Acestea vor fi transparente spre stradă. Înălțimea maximă a soclului unei împrejmuiri va fi de 60 cm de la nivelul trotuarului (terenului). Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea maxim 2.20 metri și vor fi opace sau transparente, în funcție de preferințele de intimitate față de vecinătăți sau dublat de gard viu. Se recomandă împrejmuiri vegetale sau împrejmuiri transparente îmbrăcate în vegetație, atât spre aliniamentul stradal, cât și între proprietăți. Gardul viu folosit ca împrejmuire între două proprietăți va avea o înălțime de minim 2.0 m, fiind poziționat la 0.50 m de linia despărțitoare a celor două proprietăți.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

D. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI

D.1 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI - POT

Parcelele 1A, 1B, 1C, 2A, 2B, 4B, 4C, 5A, 5B, 5C, 5D: maxim 25 % din suprafața terenului

Datorită amplasării în vecinătatea liniei electrice și a obligativității restrângerii zonei construibile, următoarele parcele vor asigura POT după cum urmează:

Parcela 1D: maxim 20 % din suprafața terenului

Parcela 4A: maxim 20 % din suprafața terenului

Parcela 4D: maxim 15 % din suprafața terenului

Parcela 5E: maxim 10 % din suprafața terenului.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

D.2 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – CUT

CUT maxim= 0.5 din suprafața terenului pentru toate parcelele din subzona funcțională Lm2.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

E. INDICI CARACTERISTICI AI SUBZONEI FUNCȚIONALE

PARCELA NR.	SUPRAFAȚA TEREN mp	REGIM DE ÎNĂLȚIME	POT MAXIM %	CUT MAXIM	SPAȚII VERZI minim %
1A	928	S/D +P +1/M	25	0.5	40
1B	677	S/D +P +1/M	25	0.5	40
1C	796	S/D +P +1/M	25	0.5	40
1D	1221	S/D +P +1/M	25	0.5	40
2A	364	P+ 1/M	25	0.5	40
2B	500	P+ 1/M	25	0.5	40



4A	1593	S/D +P +1/M	21	0.5	40
4B	764	S/D +P +1/M	25	0.5	40
4C	810	S/D +P +1/M	25	0.5	40
4D	968	S/D +P +1/M	17	0.5	40
5A	777	S/D +P +1/M	25	0.5	40
5B	868	S/D +P +1/M	25	0.5	40
5C	959	S/D +P +1/M	25	0.5	40
5D	1049	S/D +P +1/M	25	0.5	40
5E	1981	S/D +P +1/M	10	0.5	40
TOTAL Lm2	14 255 mp				

Lc

ZONA DE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE ÎN CASCADĂ

CU 2-4 UNITĂȚI LOCATIVE PE NIVEL, MAXIM 2 NIVELURI SAU TIP DUPLEX

A. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică, locuințe semicolective (familiale), cu două până la patru unități locative - apartamente suprapuse sau locuințe tip duplex (pe două niveluri), regim de construire izolat și parcellar omogen, creat și regularizat prin lotizare.

B. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

B.1 UTILIZĂRI ADMISE

Pe terenurile în pantă se pot amplasa locuințe semicolective în cascadă având două-patru unități locative pe nivel și un număr de maximum două niveluri.

Sunt permise împrejuriri, alei auto și pietonale de incintă, amenajări exterioare, fără a depăși limita zonei construibile a parcelei.

B.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură, etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

B.3 UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise prin prezentul regulament. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată ulterior prin Plan Urbanistic Zonal modificator. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

C. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Amplasarea oricăror construcții se va face în limita zonei construibile prevăzută în planșa U3 Reglementări Urbanistice.

Este interzisă extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor.

C.1 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR. SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Sunt construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- să aibă front la două străzi situate la altitudini diferite, cu acces auto și pietonal din ambele
- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 20 m
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- suprafața să fie mai mare sau egală cu 900 mp
- formă regulată.

Nu se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor și modificarea reglementărilor din UAT7a. Prin excepție, în cazul parcelelor pentru care, din neprevăzut, nu se pot asigura condițiile de construire enumerate (dovedit prin studii geotehnice, risc de calamități, modificarea legislativă a zonei de protecție sanitară pentru diverse obiective, etc.), se va elabora un Plan Urbanistic de Detaliu. Prin documentație se va



evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

C2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile vor fi amplasate după cum urmează:

Parcela 3A: aliniament de 3 m față de ambele limite de proprietate dinspre drum.

Parcelatele 3B, 3C: aliniament de 3 m față de limita de proprietate din amonte și 6 m față de limita de proprietate din vale.

Parcela 3A: aliniament de 6 m față de ambele limite de proprietate dinspre drum.

Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcarea în față a unui autoturism.

C3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Toate clădirile se vor amplasa la o distanță de minim 6 m față de limitele laterale ale parcelei, dar nu la mai puțin de jumătate din înălțimea construcției și cu respectarea prevederilor Codului Civil și a normelor de însoțire legale.

Nu se admite sub nici o formă alipirea clădirilor de limitele laterale de proprietate.

C4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Este interzisă edificarea, pe lângă locuințele semicolective, a altor clădiri pe aceeași parcelă.

C5. REGIM DE ÎNĂLȚIME. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane parter + etaj pentru amplasarea pe teren în pantă, cu asigurarea accesului în imobil de la nivelul circulațiilor auto și pietonale aferente străzilor din amonte și vale.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, nu va depăși 6 m față de cota +0.00 a clădirii.

C.6 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambulul zonei funcționale.

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.

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pașise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit. Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 10° sau se va realiza acoperiș tip terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional al zonei.

Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră sau lemn, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

C.7 ACCESE ȘI CIRCULAȚII

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport este obligatorie. Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drumul public existent, astfel încât să fie îndeplinite exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecție civilă.

Pe o parcelă se pot prevedea accese pietonale și auto pentru fiecare nivel al clădirii. Accesul pietonal pe proprietăți va fi dimensionat astfel încât să aibă minim 1.00 m lățime. În interiorul parcelelor se vor realiza alei pietonale după necesități. Accesele vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare. Accesul auto va avea lățimea de maximum 3 m.



Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Accesul la toate loturile se va face prin căile de circulație auto existente și propuse- strada A și B, definite și denumite prin prezenta documentație.

C.8 PARCAREA AUTOVEHICULELOR

Se va asigura minim 1 loc de parcare în incinta fiecărei parcele pentru fiecare unitate de locuit, la nivelul terenului sau în garaj. În zona de locuire este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3.5 tone, autobuzele, remorcile etc, precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

C.9 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel. Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Edificarea este permisă cu respectarea dreptului de proprietate asupra rețelelor edilitare, publică sau privată, după caz.

C.10 SPAȚII VERZI

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 200 mp. Suprafețele rezervate pentru spații verzi aferente fiecărei parcele vor ocupa minim 40% din suprafața totală a terenului.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

Se vor planta arbori/ vegetație de înălțime mare pe suprafața de teren dintre fațada locuinței și domeniul public spre stradă, pentru a asigura umbrirea zonei pietonale.

C.11 ÎMPREJMUIRI

Înălțimea admisă a împrejuririlor la drumurile publice va fi de maximum 1.80 m de la nivelul (terenului) trotuarului, iar stâlpii împrejuririi nu vor depăși 2.20 m. Acestea vor fi transparente spre stradă. Înălțimea maximă a soclului unei împrejuriri va fi de 60 cm de la nivelul trotuarului (terenului). Împrejuririle de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea maxim 2.20 metri și vor fi opace sau transparente, în funcție de preferințele de intimitate față de vecinătăți sau dublat de gard viu. Se recomandă împrejuriri vegetale sau împrejuriri transparente îmbrăcate în vegetație, atât spre aliniamentul stradal, cât și între proprietăți. Gardul viu folosit ca împrejurire între două proprietăți va avea o înălțime de minim 2.0 m, fiind poziționat la 0.50 m de linia despărțitoare a celor două proprietăți.

Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

D. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI

D.1 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI - POT

Parcelele 3A, 3B, 3C: maxim 40 % din suprafața terenului

Parcela 3G: maxim 30 % din suprafața terenului

D.2 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – CUT

CUT maxim= 0.4 din suprafața terenului pentru toate parcelele din subzona funcțională Lm2.



E. INDICI CARACTERISTICI AI SUBZONEI FUNCȚIONALE

PARCELA NR.	SUPRAFAȚA TEREN mp	REGIM DE ÎNĂLȚIME	POT MAXIM %	CUT MAXIM	SPAȚII VERZI minim %
3A	928	P+ 1	40	0.4	40
3B	901	P+ 1	40	0.4	40
3C	1331	P+ 1	40	0.4	40
3D	2034	P+ 1	30	0.4	40
TOTAL Lc	5 194 mp				

IS

INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES PUBLIC

A. CARACTERUL ZONEI

Zonă a ansamblurilor independente, dedicate instituțiilor și serviciilor publice și de interes public.

Pentru orice intervenție ce vizează construirea unei clădiri/ corp de clădire se va elabora în prealabil un Plan Urbanistic de Detaliu ce va include întregul ansamblu/ parcelă prin care se va reglementa amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale ansamblului/ parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului. Reglementările privind modificarea utilizării terenului, regimul de construire, etc, se pot institui numai prin Plan Urbanistic Zonal. Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitări etc.

B. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

B.1 UTILIZĂRI ADMISE

Instituții și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială.

B.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Servicii cu acces public (servicii de proximitate, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- să se adreseze locuitorilor zonei
- să implice maximum 5 persoane
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.

Este necesar acordul vecinilor pentru intervenții asupra spațiilor/ clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

B.3 UTILIZĂRI INTERZISE

Conversia funcțională a ansamblurilor/ imobilelor pentru orice altă utilizare, în afara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public. Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor. Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public. Construcții provizorii de orice natură. Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor. Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

C. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Având în vedere diversitatea și specificitatea diferitelor clădiri/ ansambluri, în general elemente excepționale în țesutul urban, condițiile de amplasare, echipare și configurare ale acestora se vor stabili în



unor PUD sau PUZ, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

C.1 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR. SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă structura parcelară existentă.

C2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se va stabili, după caz, prin PUD sau PUZ, în funcție de contextul urban.

C3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Se va stabili, după caz, prin PUD sau PUZ, în funcție de contextul urban.

C4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin decât 4,5 m. În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

C5. REGIM DE ÎNĂLȚIME. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Se va stabili, după caz, prin PUD sau PUZ, în funcție de contextul urban.

C.6 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambulul zonei funcționale.

Se va stabili, după caz, prin PUD sau PUZ, în funcție de contextul urban.

C.7 ACCESE ȘI CIRCULAȚII

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport este obligatorie. Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drumul public existent, astfel încât să fie îndeplinite exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecție civilă.

Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces auto. Accesul pietonal pe proprietăți va fi dimensionat astfel încât să aibe minim 1.00 m lățime. În interiorul parcelelor se vor realiza alei pietonale după necesități. Accesele vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare. Accesul auto va avea lățimea de maximum 3 m.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Accesul la toate loturile se va face prin căile de circulație auto existente.

C.8 PARCAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat în funcție de programul arhitectural propus pe parcelă și se vor asigura în incinta fiecărui teren.

C.9 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel. Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Edificarea este permisă cu respectarea dreptului de proprietate asupra rețelelor edilitare, publică sau privată, după caz.

C.10 SPAȚII VERZI

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.



Spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 200 mp. Suprafețele rezervate pentru spații verzi aferente fiecărei parcele vor ocupa minim 20% din suprafața totală a terenului.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

C.11 ÎMPREJMUIRI

Înălțimea admisă a împrejmuirilor la drumurile publice va fi de maximum 1.80 m de la nivelul (terenului) trotuarului, iar stâlpii împrejmuirii nu vor depăși 2.20 m. Acestea vor fi transparente spre stradă. Înălțimea maximă a soclului unei împrejmuiri va fi de 60 cm de la nivelul trotuarului (terenului). Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea maxim 2.20 metri și vor fi opace sau transparente, în funcție de preferințele de intimitate față de vecinătăți sau dublat de gard viu. Se recomandă împrejmuiri vegetale sau împrejmuiri transparente îmbrăcate în vegetație, atât spre aliniamentul stradal, cât și între proprietăți. Gardul viu folosit ca împrejmuire între două proprietăți va avea o înălțime de minim 2.0 m, fiind poziționat la 0.50 m de linia despărțitoare a celor două proprietăți.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

D. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI

D.1 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI - POT

POT maxim va fi reglementat prin documentația de urbanism, respectând necesitățile programului arhitectural propus, dar fără a depăși 60%.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

D.2 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – CUT

CUT maxim va fi reglementat prin documentația de urbanism, respectând necesitățile programului arhitectural propus, dar fără a depăși valoarea 2.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

GC

GOSPODĂRIRE COMUNALĂ AFERENTĂ INFRASTRUCTURII EDILITARE

A. CARACTERUL ZONEI

Zona include elementele nodale ale infrastructurii edilitare - stații de transformare, teritoriul captării de apă, stații de pompare și rezervoare ale sistemului de alimentare cu apă, teritoriul stației de epurare, stații de reglare gaz etc. Subzonă aferentă infrastructurii edilitare situată în zone cu alt caracter.

Pentru intervenții importante vizând reorganizarea, re tehnologizarea, adăugarea de noi clădiri / corpuri de clădire sau instalații tehnologice se vor elabora în prealabil PUD. Pentru extinderea acestor zone în teritoriile învecinate se vor elabora PUZ. Planurile urbanistice de Detaliu sau Zonale vor include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului Regulament în ceea ce privește obiectivele și serviciile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului etc, ca și reglementările / normele privind protecția față de riscurile tehnologice sau protecția sanitară.

B. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

B.1 UTILIZĂRI ADMISE

Activități tehnologice specifice profilului fiecărei zone și activități conexe - administrative, sociale, etc.

B.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Dezvoltarea activităților de bază prin adăugarea de noi corpuri de clădire, echipamente sau instalații tehnologice cu condiția ca aceasta să nu implice restricționarea folosirii terenurilor învecinate prin extinderea zonelor de protecție față de riscuri tehnologice sau sanitară. Activități complementare, cu condiția ca acestea să fie direct asociate activității de bază.



Dezvoltarea activităților de bază prin adăugarea de noi corpuri de clădire, echipamente sau instalații tehnologice cu condiția ca aceasta să nu implice restricționarea folosirii terenurilor învecinate prin extinderea zonelor de protecție față de riscuri tehnologice sau sanitară. Activități complementare, cu condiția ca acestea să fie direct asociate activității de bază.

B.3 UTILIZĂRI INTERZISE

Depozitare de deșeurii tehnologice etc în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare. Garaje în clădiri provizorii. Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public. Construcții provizorii de orice natură. Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente. Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi. Orice utilizări, altele decât cele admise prin prezentul regulament. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

C. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor se vor stabili în cadrul PUD, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

C.1 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR. SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă structura parcelară existentă.

C2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniamentul existent se va conserva. În cazul adăugării de noi clădiri, echipamente tehnologice etc, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament.

C3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor dar nu mai puțin de 4.5 m. Retragera față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.

C4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă/ în aceeași incintă a două sau mai multe corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4.5 m.

C5. REGIM DE ÎNĂLȚIME. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Se va stabili după necesități, dar nu mai mult de 15 m față de cota terenului amenajat.

C.6 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambulul zonei funcționale.

C.7 ACCESE ȘI CIRCULAȚII

Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior. În zonele de acces carosabil pe parcelă / în incintă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea. În cazul în care pe parcele învecinate e prezentă funcțiunea de locuire de orice tip, sau o altă funcțiune ce necesită un grad ridicat de protecție față de factori poluanți - educație, sănătate etc - se va evita amplasarea circulațiilor interne adiacent limitelor de proprietate. Când acest lucru nu este posibil, circulațiile se vor retrage de la limita parcelelor învecinate cu minimum 3 m și se va realiza o perdea verde de protecție. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

C.8 PARCAREA AUTOVEHICULELOR



Necesarul de parcaje va fi dimensionat în funcție de programul arhitectural propus pe parcelă și se vor asigura în incinta fiecărui teren. Pentru staționarea autovehiculelor personalului se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților de gospodărire comunală. Mijloacele de transport, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor. Adiacent limitelor de proprietate situate pe linia de demarcație față de UTR cu destinația de locuire de orice tip, parcajele organizate la sol se vor retrage față de acestea cu minim 5 m.

C.9 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel. Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Edificarea este permisă cu respectarea dreptului de proprietate asupra rețelelor edilitare, publică sau privată, după caz.

C.10 SPAȚII VERZI

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 200 mp. Suprafețele rezervate pentru spații verzi aferente fiecărei parcele vor ocupa minim 20% din suprafața totală a terenului.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

C.11 ÎMPREJMUIRI

Înălțimea admisă a împrejmuirilor la drumurile publice va fi de maximum 1.80 m de la nivelul (terenului) trotuarului, iar stâlpii împrejmuirii nu vor depăși 2.20 m. Acestea vor fi transparente spre stradă. Înălțimea maximă a soclului unei împrejmuirii va fi de 60 cm de la nivelul trotuarului (terenului). Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor avea maxim 2.20 metri și vor fi opace sau transparente, în funcție de preferințele de intimitate față de vecinătăți sau dublat de gard viu. Se recomandă împrejmuiți vegetale sau împrejmuiți transparente îmbrăcate în vegetație, atât spre aliniamentul stradal, cât și între proprietăți. Gardul viu folosit ca împrejmuire între două proprietăți va avea o înălțime de minim 2.0 m, fiind poziționat la 0.50 m de linia despărțitoare a celor două proprietăți.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

D. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI

D.1 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI - POT

POT maxim 60 % din suprafața terenului

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

D.2 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – CUT

CUT maxim 1.2 din suprafața terenului

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.



SV

SPAȚII VERZI, SCUARURI, GRĂDINI, PARCURI PUBLICE ȘI PĂDURI

A. CARACTERUL ZONEI

Caracterul zonei este reprezentat de spații verzi, scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat și spații aferente arterelor de circulație.

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin Plan Urbanistic Zonal. Pentru intervenții ce vizează restructurarea acestui tip de spații se vor elabora un plan director (masterplan) și un PUD. Teritoriul de studiu al PUD este zona verde în cauză în integralitatea sa.

Autorizarea lucrărilor de reabilitare se va face pe baza prezentului Regulament, de la care nu sunt acceptate derogări. Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc). Intervențiile vor urmări în primul rând conservarea coerenței ansamblului, reabilitarea construcțiilor, amenajărilor, plantațiilor, ameliorarea elementelor peisagere și de mediu.

Reabilitarea și modernizarea spațiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că spațiile verzi sunt o componentă a sistemului, și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice ale orașului.

B. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

B.1 UTILIZĂRI ADMISE

Se pot realiza următoarele:

- plantații înalte, medii și joase
- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
- mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
- edicule, componente ale amenajării peisagere
- grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

B.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat. Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

B.3 UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise prin prezentul regulament. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

C. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

C.1 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR. SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă structura parcelară propusă prin prezenta documentație.

C2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu este cazul.

C3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu este cazul.

C4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.



C.5. REGIM DE ÎNĂLȚIME. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

C.6. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambulul zonei funcționale.

C.7. ACCESE ȘI CIRCULAȚII

Se vor conserva accesele propuse prin prezentul Regulament.

Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

C.8. PARCAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcare a automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje/ garaje publice.

C.9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel. În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

C.10. SPAȚII VERZI

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Intervenții importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, în contextul conservării caracterelor specifice. Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

C.11. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejuririle spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

Împrejuririle pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă admisă a împrejuririlor de 2.20 m.

D. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI

D.1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI - POT

POT maxim 5 % din suprafața terenului (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip).

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

D.2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – CUT

CUT maxim 0.1 din suprafața terenului (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip).

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.



CC

CĂI DE CIRCULAȚIE

A. CARACTERUL ZONEI

Cuprinde culoarele infrastructurii rutiere din cartierul Poiana Golului. Sunt incluse platforma căilor de circulație, trotuare și alei pietonale, zonele afectate de lucrările de sistematizare verticală, de construcțiile de artă inginerescă, etc.

Se vor reglementa detaliat: traseul, profilele longitudinale și transversale, intersecțiile de circulație, zonele afectate de lucrări de artă inginerescă, de sistematizare verticală, spațiile de siguranță și protecție, alte amenajări aferente acestora.

Mobilierul urban, iluminatul public etc., vor fi integrate unui concept coerent pentru imaginea urbană a acestor tipuri de spații publice. Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

B. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

B.1 UTILIZĂRI ADMISE

Circulație rutieră/ amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație auto și pietonale, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerescă, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc.

B.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Accese spre parcelele construibile.

B.3 UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise prin prezentul regulament. Publicitatea comercială pe panouri dedicate, clădiri de orice tip, etc. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

C. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

C.1 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR. SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Nu este cazul.

C.2 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu este cazul.

C.3 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu este cazul.

C.4 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.

C.5 REGIM DE ÎNĂLȚIME. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

C.6 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambulul zonei funcționale.

C.7 ACCESE ȘI CIRCULAȚII

Nodurile/ intersecțiile cu celelalte elemente ale tramei stradale majore sunt reglementate prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, precum și eventualele accese spre parcelele/ terenurile adiacente.

Sunt prevăzute extinderi ale tramei stradale existente și propuneri de reabilitări și modernizări ale suprafețelor carosabile actuale.

C.8 PARCAREA AUTOVEHICULELOR

În interiorul culoarelor arterelor de circulație oprirea / staționarea / parcarele autovehiculelor este interzisă.



C.9 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

În conformitate cu cadrul normativ în vigoare, cu condiția dispunerii acestora exclusiv în subteran. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel sau pe sol a conductelor de orice fel. Traversările se vor realiza exclusiv în subteran, cu excepția liniilor aeriene de înaltă tensiune. Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului arterelor de circulație și conduse spre emisari sau canalizarea publică. Se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile/ parcelele învecinate.

C.10 SPAȚII VERZI

Suprafețele libere se vor înierba în totalitate și se vor planta cu vegetație medie și înaltă, pe baza unui proiect de amenajare peisageră, avându-se totodată în vedere și considerentele/ reglementările privind securitatea rutieră.

C.11 ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile parcelelor adiacente culoarelor arterelor de circulație se vor supune reglementărilor aferente subzonelor funcționale cu care se învecinează.

D. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI

D.1 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI - POT

Nu este cazul.

D.2 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – CUT

Nu este cazul.

CAPITOLUL V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Prezentul Plan Urbanistic Zonal se elaborează pe un teren de 125 235 mp din cartierul Poiana Golului, ce face parte din UTR 7, conform Planului Urbanistic General al Municipiului Reșița

Terenul studiat se va constitui într-o singură unitate teritorială- UTR 7a, definită în planșa U 3 Reglementări urbanistice, și va conține subzone funcționale definite în acest Regulament Local de Urbanism.

PROIECTAT
ARHITECT **MIHAELA COPIA**

VERIFICAT
ARHITECT **DAN CINCU**

COORDONATOR
ARHITECT **ADELA PETREANU**