

Regulament Local de urbanism PLAN URBANISTIC GENERAL al comunei Moșnița Nouă, județul Timiș

TITLUL I – PRESCRIPTII GENERALE.

1. DOMENIU DE APLICARE.

1.1. Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins în limitele intravilanului actual al comunei Moșnița Nouă, precum și în extinderile acestuia, propuse conform Planului Urbanistic General (PUG) al comunei Moșnița Nouă a fi efectuate pe perioada de valabilitate a PUG-ului. Regulamentul conține și recomandări privind legăturile în teritoriu și zonificarea funcțională a unor trenuri limitrofe teritoriului administrativ al comunei Moșnița Nouă, importante pentru dezvoltarea corelată a comunei cu teritoriile administrative vecine.

1.2. Pentru terenul situat între actualul intravilan și intravilanul propus, orice lucrări sunt condiționate de elaborarea și aprobarea conform legii a unor Planuri Urbanistice Zonale (PUZ). Acestea vor ține seama de prevederile prezentului regulament prin care se asigură atingerea obiectivelor strategice și urbanistice ale dezvoltării de ansamblu ale comunei Moșnița Nouă, în conformitate cu Planul Urbanistic General. Stabilirea ordinii elaborării PUZ - urilor pentru zonele de extindere a intravilanului, pe baza cărora se efectuează includerea în intravilan și schimbarea sistemului de impozitare a terenurilor, va decurge din politicile, necesitățile și posibilitățile Consiliului Local al comunei Moșnița Nouă, coroborate cu dorințele proprietarilor de terenuri.

2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII.

2.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile Planurilor Urbanistice Zonale aprobate conform Legii 350/2001 anterior intrării sale în valabilitate și care nu au fost abrogate prin Hotărâri ale Consiliului Local al comunei Moșnița Nouă **sau prin Hotarare Judecatoreasca definitiva si irevocabila.**

2.2. Totodată, prezentul regulament preia acele prevederi din Planul Urbanistic General anterior, ale căror efecte sunt imprimate în configurația cadrului construit actual al comunei Moșnița Nouă și își păstrează actualitatea.

3. CONDIȚII DE APLICARE.

3.1. Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază.

3.2. Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale, cazuri specificate în continuare la punctul 4, precum și în conținutul regulamentului.

3.3. În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate și aprobate conform legii.

3.4. Pentru toate zonele de extindere situate între intravilanul existent (PUG-ul din 1998) și intravilanul propus prin PUG-ul actual este obligatorie elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale aprobate conform legii, **exceptie facand parcelele** care permit emiterea directa a autorizatiei de construire (maxim 1000 mp), care au ramas ca si corpuri izolate de extravilan, si care daca indeplinesc conditiile de constructibilitate conform legii (art. 30 din HG 525/1996 – Parcelarea), vor prelua functiunea propusa prin PUZ-ul de care se alipesc.

4. DEROGĂRI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI.

4.1. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei.

4.2. Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- condiții dificile de fundare;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;
- obiective cu destinații semnificative pentru comună sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală.

4.3. Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- modificarea distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu – PUD, însoțite de ilustrare de arhitectură, cu avizul Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului (CTUAT-Tm) din cadrul Consiliului Județean Timiș precum și, în cazul zonelor protejate, al Direcției Județene de Cultură (DJC-Tm);
- modificarea uneia dintre condițiile stipulate în PUG privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, CUT și retragerea clădirilor față de aliniament este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale (PUZ), elaborate și aprobate de Consiliul Local Moșnița Nouă (CLMN) conform legii.

5. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR

5.1. Parcelele sunt considerate construibile direct dacă respectă următoarele condiții:

- front stradal minim 8.00m pentru clădiri înșiruite; minim 12.00m pentru clădiri cuplate și izolate;
- POT maxim 30% pentru parcelele destinate locuirii; pentru viitoarele parcele care vor face obiectul unui PUZ. Pentru parcelele din intravilanul existent se vor prelua indicii urbanistici existenți și anume POT 40% pentru zona centrală și POT 30% pentru zonele de locuit care nu sunt cuprinse în zona centrală
- POT maxim 40% pentru cele destinate locuirii cu funcțiunilor complementare sau dotări serviciilor - pentru viitoarele parcele care vor face obiectul unui PUZ și pentru parcele din intravilanul vechi zona centrală sau adiacenta zonei centrale .

5.2. Parcelele cu suprafața sub 500mp sunt construibile numai în cazul vechilor intravilane sau pentru lotizările deja aprobate.

5.3. Parcelele cu suprafața sub 150 mp. situate în zona centrală protejată – CP sau în cadrul unor parcelări protejate, specificate în lista aprobată de Direcția Monumentelor Istorice (DMI) a Ministerului Culturii, pot fi menținute cu condiția ca modul de construire să fie precizat printr-o documentație PUD cu avizul DMI.

5.4. Pentru parcelele cu o suprafață între 1500 mp. și 3000 mp., cele cu front la stradă peste 30 metri sau cele cu raportul laturilor între $1/3$ și $1/5$, modul de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice de Detaliu **Lotizare directă în 3 parcele cu preluarea drumurilor existente și deschiderea acestora, fără alte condiții, doar cu respectarea HG525 art. 30 – 12 m minim profil stradal cu obligativitatea ca fiecare proprietar de parcele alăturate să cedeze 6 m latime destinat profilului stradal**

5.5. Pentru parcelele cu suprafața peste 3000 mp din viitorul intravilan sau cu raportul laturilor peste $1/5$ se vor elabora și aproba documentații P.U.Z. Pentru parcelele cu suprafața peste 5000 mp din intravilanul vechi sau cu raportul laturilor peste $1/5$ se vor elabora și aproba documentații P.U.Z.

5.6 Cota terenului sistematizat nu poate depăși cu mai mult de 40 cm cota terenului natural – cu excepția terenurilor care se afla la diferențe mai mari de 40 cm față de vecinătăți, acestea putând să se alinieze la cota vecinilor.

6. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

6.1. Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de patru parametri:

- (1) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- (2) regimul de construire (continuu, discontinuu);
- (3) înălțimea maximă admisă.
- (4) poziționarea terenului în cadrul teritoriului intravilan, în funcție de strategia de priorități de dezvoltare a comunei.

Schimbarea unuia dintre cei patru parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

6.2. Pentru toate unitățile teritoriale de referință se mai adaugă două criterii de diferențiere a prevederilor regulamentului:

- (1) situarea în interiorul sau în exteriorul zonei protejate din considerente istorice și arhitectural - urbanistice;
- (2) situarea într-o condiție particulară de cadru natural (în imediata apropiere a cursurilor de apă și a zonelor protejate sau în interiorul unor mari culoare de vegetație sau de protecție a rețelelor tehnice).

6.3. Regulamentul este alcătuit pentru următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:

I. C - ZONA CENTRALĂ

CP - SUBZONA CENTRALĂ SITUATĂ ÎN LIMITELE ZONEI DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE

CA - SUBZONA CENTRALĂ SITUATĂ ÎN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE

II. M - ZONA MIXTĂ –

INSTITUȚII, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (SERVICII MANAGERIALE, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COLECTIVE ȘI PERSONALE, COMERȚ, HOTELURI, RESTAURANTE, RECREERE), ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE MICI NEPOLUANTE ȘI LOCUINȚE.

M1 - subzona mixtă situată în zona protejată;

M2 - subzona mixtă situată în afara zonelor protejate;

III. LFC - ZONA DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

L - subzona locuințelor individuale și colective;

L1 - locuințe individuale cu maxim P+1E+M;

- L2 - locuințe semicolective cu maxim 2 apartamente și maxim P+1E+M/Er;
- L3 - locuințe colective mici cu 4-6 apartamente; **maxim P+1E+M/Er**
- L4 - locuințe colective mari cu maxim 12 apartamente; **regim de înălțime P+3E+M/Er**
- L5- locuințe colective cu regim de înălțime maxim P+5E+M/Er și minim P+3E+M/Er(verific puz)**
- L6- locuințe sociale cu regim P+1E**

FC - subzona de funcțiuni complementare locuirii;

FC1 - funcțiuni complementare locuirii cu maxim P+2E+M situate în zonele L1, L2, L3 **cu parter comercial și 4-6 apartamente la etaje.**

FC2 - funcțiuni complementare locuirii cu maxim P+4E (verificat PUZ)situate în zona L4; cu parter comercial și maxim 12 apartamente la nivelele superioare

IV. AP - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE NEPOLUANTE

A1 - parcuri de activități nepoluante

A2 - zona activităților productive și de servicii:

A2a - subzona unităților predominant industrial nepoluante; A2b - subzona unităților industriale nepoluante și de servicii;

A3 - subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii nepoluante;

A4 - sere.

V. V - ZONA SPAȚIILOR VERZI

V1 - spații verzi publice cu acces nelimitat:

V1a - parcuri, grădini și scuaruri publice

V1b - amenajări sportive publice;

V1c - zone plantate protejate;

V2 - spații verzi pentru agrement cu acces controlat:

V2a - baze de agrement, parcuri de distracții, poli de agrement;

V2b - complexe și baze sportive;

V3 - spații verzi pentru protecția cursurilor de apă;

V4 - culoare de protecție față de infrastructura tehnică;

V5 - păduri și plantații forestiere;

V6 - păduri și fâșii plantate de protecție sanitară.

VI. T - ZONA TRANSPORTURILOR

T1 - subzona transporturilor rutiere;

T2 - subzona transporturilor feroviare;

VII. G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

G1 - subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunală;

G2 - subzona cimitirelor;

VIII. S - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

IX. R - ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE

7. OBSERVAȚII

7.1. Prevederile regulamentului au fost adaptate situației de criză datorată dezvoltării masive și insuficient controlată din ultimii ani.

7.2. Regulamentul ține seama de viitoarele condiționări pe care este probabil să le impună completarea legislației în domeniu – Metodologia de elaborare a PUZ , PUG **L350/2001, 233/2016, O2701/2010, L50/1991, O839/2009, HG 525/1996, L119/2014, OMS, ETC.**

7.3. Planul de reglementări cu indicarea unităților teritoriale de referință este prezentat la scara 1/12500 și este transpus detaliat la scara 1/5000 în albumul anexat.

TITLUL II – PRESCRIPTII PARTICULARE

I. C - ZONA CENTRALĂ

CP - SUBZONA CENTRALĂ SITUATĂ ÎN LIMITELE ZONEI DE PROTECȚIE - **MONUMENTE** ISTORICE ȘI ARHITECTURAL URBANISTICE.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Partea din zona centrală care este situată în interiorul limitelor de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice este delimitată conform legii, reprezentând zole de protecție ale monumentelor istorice regăsite pe teritoriul administrativ.

Orice intervenție în zona protejată necesită avizul Ministerului Culturii. În vederea autorizării clădirilor noi cu funcțiuni care se încadrează în specificul zonei, este necesară elaborarea și aprobarea unor documentații de urbanism PUD / P.U.Z. cu ilustrarea modului de inserție volumetrică în cadrul arhitectural – urbanistic existent.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

CP:

- se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea.
- Se admit conversii ale funcțiunilor în condițiile în care orice schimbare de destinație a clădirilor monument de arhitectură și din centrul istoric se avizează conform legii;
- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru: funcțiuni publice, administrative, culturale, de învățământ, comerț, servicii profesionale și personale, recreere și turism, locuințe;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

CP:

- se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construită desfășurată, atât pe ansamblul subzonei, cât și pe fiecare operațiune urbanistică - de exemplu, de reabilitare a unei insule;
- se admit restaurante de orice tip care comercializează pentru consum băuturi alcoolice și tutun sau derivate ale acestora numai la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice, instituțiile de învățământ și de lăcașurile de cult;
- se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele două condiții:

- funcțiunea propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze eliminarea sursei de incomodare sau poluare;
- proiectul să asigure ameliorarea aspectului construcției și amenajărilor și o mai bună integrare în zona protejată.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

CP - se interzic următoarele utilizări:

- activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură; excepție facând organizarea de santier pe perioada valabilității autorizației de constructive emise
- dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobile cu excepția fatadelor de la strada
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice:
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

CP - se menține parcelarul existent

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

CP:

- în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se impune o retragere de 5 m cu posibilitatea amplasării garajelor sau port carurilor la front.
- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună sau cu o clădire monument de arhitectură retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă pe aliniament, dar se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

CP:

- se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu;

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 6.0 metri ;
- clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 2.0 metri conform Codului Civil sau pe limita de proprietate cu acordul vecinilor în cazul calcanelor existente, noile clădiri se vor lipi de acestea, cu acordul notarial al vecinului implicat și cu respectarea legislației în vigoare;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

CP:

- se va menține situația existentă; dacă din necesități funcționale sunt necesare unele completări, extinderi sau demolări ale clădirilor situate în planul din spate, acestea se vor efectua pe baza studiilor de impact în zona protejată, avizate conform legii.
- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele. **PENTRU A DOUA CLADIRE SE VA STUDIA CAPITOL SEPARAT CU REGLEMENTARI**

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

CP:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dezabilitati locomotorii sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

CP:

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanța de maxim 150 metri de obiectiv

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

CP - se va respecta înălțimea **P+2E** a clădirilor învecinate

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

CP:

- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii;
- orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al unor noi construcții, completări sau extinderi, elemente de mobilier urban ori de reclamă, necesită studii de specialitate, avizate conform legii;
- pentru clădirile noi, se va urmări: simplitatea volumelor, adecvarea scărilor, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.; armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care

pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere; armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;

- **în vederea autorizării se vor prezenta studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri sau pentru intervenții asupra clădirilor existente (ilustrări grafice, fotomontaje, machete);**
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora;
- elementele de mobilier urban vor respecta valoarea zonei protejate și arhitectura clădirilor.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

CP:

- toate construcțiile noi sau reabilite vor fi racordate la rețelele edilitare publice de apă, canalizare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare;
- noile clădiri vor fi echipate fie cu o antenă colectivă și o rețea de videocomunicații conform reglementărilor tehnice în vigoare, fie cu un bransament la rețeaua cablată;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat -subteran;
- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă,;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

CP:

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

CP:

- în cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă vor avea, conform regulamentelor anterioare, înălțimea de maxim - 1.80 metri din care un soclu opac de 0.60 m., partea superioară fiind transparentă sau semitransparentă și posibil dublată de gard viu;
- poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejurimi existente sau pentru a permite racordarea la o împrejurime existentă;

- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate;
- porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2.50 metri; această înălțime permite mascarea față de vecinătăți a garajelor, serelor etc.;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)

CP - POT maxim = 40%;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CP - CUT maxim = 1,2

CA - ZONA CENTRALĂ SITUATĂ ÎN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Zona este compusă din terenurile situate central în vechile vetre ale localităților care nu se află în arealele protejate ale monumentelor istorice.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

CA - se admit funcțiuni de interes general specifice unui centru de afaceri:

- sedii de companii și firme în clădiri specializate pentru birouri;
- servicii financiar-bancare și de asigurări;
- servicii autonome avansate (manageriale, tehnice și profesionale);
- servicii pentru cercetare-dezvoltare;
- servicii de formare - informare;
- biblioteci, mediateci;
- poșta și telecomunicații;
- edituri, centre media;
- activități asociative diverse;
- expoziții, centre și galerii de artă;
- servicii profesionale, colective și personale, servicii specializate pentru comerț și pentru funcționarea zonei centrale, servicii pentru transporturi;
- agenții diverse (imobiliare, de turism etc.)
- restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase;
- centre comerciale, magazine cu plaza interioară, galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă etc.;
- centre de recreere și sport în spații acoperite;
- benzinarii, stații GPL
- spalatorii auto, spalatorii auto cu fise
- spalatorii chimice de material textile (haine, covoare, tapiterii etc)
- mici unități productive manufacturiere și de depozitare mic-gros legate de funcționarea zonei centrale;
- locuințe cu partiu special având incluse spații pentru profesii liberale;
- funcțiuni publice reprezentative
- platforme de pre colectare a deșeurilor provenite din construcții ;

CUI : RO30152744; J35/1087/2012 ; Cont: RO36INGB0000999903004062.

Sediu: 300566 Timisoara, Str. F.C. Ripensia nr.13, ap.20 ; Birou: 300200 Timisoara, Str. T. Laurean, nr. 5, ap.8
Tel: +40-723587981 ; Fax: +40-356816440; e-mail: ARCHIDRAW3D@yahoo.com; 3DARCHIDRAW@gmail.com

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

CA:

- se admit clădiri cu funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului, cu condiția ca, la nivelul parterului să fie prezente și funcțiuni publice sau semipublice;
- se admit restaurante de orice tip cu condiția ca unitățile care comercializează pentru consum băuturi alcoolice să fie situate la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice reprezentative, instituțiile de învățământ și de lăcașele de cult;
- se mențin unitățile productive actuale cu condiția asigurării compatibilității ca funcționare și aspect cu zona centrală.
- hoteluri pentru turism și alte spații de recepție cu acordul vecinilor direct implicați

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

CA:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură; excepție facând organizarea de santier pe perioada valabilității autorizației de constructive emise
- dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă cu excepția fatadelor de la strada
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; excepție facând benzinăriile și stațiile GPL
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 5 mașini cu excepția spalatoriilor
- spălătorii chimice (altele decât spalatoriile chimice de material textile)
- platforme de pre colectare a deșeurilor (altele decât cele provenite din construcții);
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).

CA - se va menține condiția generală de construibilitate a parcelelor.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

CA - Dispunerea clădirilor față de aliniament va respecta caracterul străzilor existente; retragerea de 5,00 m față de aliniament cu posibilitatea amplasării garajului sau a portcarului la frontal stradal.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

CA - cu următoarele condiționări:

CUI : RO30152744; J35/1087/2012 ; Cont: RO36INGB0000999903004062.

Sediu: 300566 Timisoara, Str. F.C. Ripensia nr.13, ap.20 ; Birou: 300200 Timisoara, Str. T. Laurean, nr. 5, ap.8
Tel: +40-723587981 ; Fax: +40-356816440; e-mail: ARCHIDRAW3D@yahoo.com; 3DARCHIDRAW@gmail.com

în cazul în care parcela se învecinează cu o clădire care prezintă calcan pe una dintre limitele laterale ale parcelei, căderea propusă se va amplasa cu calcan, cu respectarea normelor tehnice;

- în celelalte cazuri, clădirea se va retrage obligatoriu la o distanță de 2.00 metri conform Codului Civil sau pe limita de proprietate cu acordul vecinilor direct afectați
- se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică dispusă izolat sau față de o biserică; în acest caz se admite o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 2,00 metri;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de 6.00 metri; anexele se pot retrage la 0,6 m fata de limita sau pe limita cu acordul vecinilor
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

CA - clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 6.00 metri **PENTRU A DOUA CASA PE PARCELA CAPITOL CU CONDITII**

Se interzice schimbarea destinațiilor anexelor gospodărești în locuințe.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

CA - conform P.U.Z., cu următoarele condiționări:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4.00 metri** dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura la fiecare 30,00 metri de front câte un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dezabilitati locomotorii sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

CA - cu următoarele condiționări

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150 metri.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

CA - conform P.U.Z., cu următoarele condiționări:

- regimul maxim de înălțime va fi P+2E+M/Er

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

CA - conform P.U.Z., cu următoarele condiționări:

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile din domeniul public sau din alte clădiri;
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

CA - conform P.U.Z., cu următoarele condiționări:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

CA - conform P.U.Z., cu următoarele condiționări:

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1,20 metri înălțime.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

CA - cu următoarele condiționări:

- gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente sau semitransparente, vor avea înălțimea de 1,80 metri, vor avea un soclu opac de maxim 0.60 metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,50 metri;
- marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc.;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

CA - conform P.U.Z.; POT maxim = 40%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

CA - conform P.U.Z.; CUT maxim = 1.2

II. M - ZONA MIXTĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Zona mixtă se caracterizează printr-o mare flexibilitate funcțională de interes general și public, de-a lungul principalelor străzi din comună.

Zona este constituită din instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere), mici activități productive, manufacturiere și locuințe.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

CUI : RO30152744; J35/1087/2012 ; Cont: RO36INGB0000999903004062.

Sediu: 300566 Timisoara, Str. F.C. Ripensia nr.13, ap.20 ; Birou: 300200 Timisoara, Str. T. Laurean, nr. 5, ap.8
Tel: +40-723587981 ; Fax: +40-356816440; e-mail: ARCHIDRAW3D@yahoo.com; 3DARCHIDRAW@gmail.com

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

M - sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.
- benzinariile și stațiile GPL
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitări de materiale re folosibile;
- spalatorii chimice de material textile (haine, covoare, tapiterii etc)

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

M:

- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare limitat în intervalul orar 8:00-22:00 specific
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice și tutun sau alte derivate la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice, instituții de învățământ și de biserici;
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni
- în zonele existente se admite conversia SAD-urilor în locuințe
- depozitare mic-gros cu acordul vecinilor direct afectați;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

M:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură; excepție facând organizarea de santier pe perioada valabilității autorizației de construcție emise
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;

- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- spălătorii chimice (altele decât spalatoriile chimice de material textile)
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; altele decât deșeurile provenite din construcții
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

M:

- la noile lotizări, în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 500 mp, cu un front la stradă de minim 12.00 metri;
- în cazul parcelarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de 500 mp; în cazuri excepționale, se preiau suprafețele conform documentațiilor deja aprobate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

M:

- în cazul vechilor intravilane, se va respecta caracterul prin menținerea tipului tradițional de raportare la aliniament; sau retrase 5,00 m de la aliniament cu posibilitatea amplasării garajului sau porcarului la frontal stradal.
- se vor respecta specificațiile documentațiilor PUZ acolo unde acestea există
- în cazul lotizărilor noi, clădirile se vor retrace conform reglementărilor impuse prin PUZ

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

M:

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 2.00 metri
- retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6.00 metri; anexele se pot poziționa la 0,6 m sau pe limita de proprietate cu acordul vecinilor direct implicați
- Amenajările de terase în aer liber complementare locuirii nu au voie să depășească limita de 6 m față de posteriorul parcelei

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

M:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.00 metri

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

M:

CUI : RO30152744; J35/1087/2012 ; Cont: RO36INGB0000999903004062.

Sediu: 300566 Timisoara, Str. F.C. Ripensia nr.13, ap.20 ; Birou: 300200 Timisoara, Str. T. Laurean, nr. 5, ap.8
Tel: +40-723587981 ; Fax: +40-356816440; e-mail: ARCHIDRAW3D@yahoo.com; 3DARCHIDRAW@gmail.com

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lăţime dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanţa dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăşi 30.00 metri;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăţi de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR.

M:

- staţionarea autovehiculelor necesare funcţionării diferitelor activităţi se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanţă de maxim 250 metri;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

M:

- în intravilanele vechi se va respecta alinierea cornişelor existente;
- în celelalte situaţii, regimul maxim de înălţime va fi $P+2E+M/Er$;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

M1:

- se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare sau acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel;
- aspectul clădirilor va fi subordonat cerinţelor specifice unei diversităţi de funcţiuni şi exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiţia nealterării aspectului urban comun
- pentru firme, afişaj şi mobilier urban se va asigura coerenţa pe arterele principale

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

M:

- toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obţine avizul autorităţii competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicaţii;
- dată fiind intensitatea circulaţiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice din spaţiile rezervate pietonilor, din spaţiile mineralizate şi din spaţiile plantate cu gazon;
- se interzice dispunerea pe faţade principale sau vizibile din strada a antenelor TV-satelit şi a antenelor pentru telefonie mobilă şi dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- cu excepţia telecomunicaţiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneţi zăbreliţi (tripozi uniţi cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

M:

- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu cu înălțime maximă 1,20 metri înălțime;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

M:

- se va respecta tipul existent de împrejmuiri cu condiția ca acestea să fie transparente și să aibă un soclu opac de maxim 0,60 metri către stradă;
- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de 1.8 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate de gard viu.
- Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim 2,50 metri;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafele etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

M - POT maxim = 40%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

M - CUT maxim = 1.2

III. LFC - ZONA DE LOCUIT ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de locuire și funcțiuni complementare se compune din două subzone, diferențiate din următoarele puncte de vedere:

- | | |
|----------------|--|
| 1. funcțional | - caracterul subzonei: de locuire sau funcțiuni complementare locuirii (comerciale, servicii, care să nu deranjeze funcțiunea principală de locuire) |
| 2. amplasament | - poziția în localitate, în funcție de zonificarea stabilită de CLMN
- poziționarea pe artere majore, străzi, fundături |

Evoluția anticipată și susținută prin prevederile regulamentului urmărește:

- conferirea unui aspect coerent din punct de vedere arhitectural și urbanistic;
- împiedicarea mixturii cu activități incompatibile funcțiunii principale - locuirea;
- întregirea zonelor construite;
- limitarea extinderilor necontrolate, prin respectarea zonificării stabilite de CLMN ;
- menținerea zonelor bine constituite cu creșterea coerenței în cazul intervențiilor punctuale;

CUI : RO30152744; J35/1087/2012 ; Cont: RO36INGB0000999903004062.

Sediu: 300566 Timisoara, Str. F.C. Ripensia nr.13, ap.20 ; Birou: 300200 Timisoara, Str. T. Laurean, nr. 5, ap.8
Tel: +40-723587981 ; Fax: +40-356816440; e-mail: ARCHIDRAW3D@yahoo.com; 3DARCHIDRAW@gmail.com

Zona de locuit este alcătuită din următoarele subzone și unități de referință:

L - subzona locuințelor individuale și colective;

- L1 - locuințe individuale cu maxim P+1E+M;
- L2 - locuințe semicolective cu maxim 2 apartamente și maxim P+1E+M/Er;
- L3 - locuințe colective mici cu 4-6 apartamente; **maxim P+1E+M/Er**
- L4 - locuințe colective mari cu maxim 12 apartamente; **regim de înălțime P+3E+M/Er**
- L5- locuințe colective cu regim de înălțime maxim P+5E+M/Er și minim P+3E+M/Er (verific puz)**
- L6- locuințe sociale cu regim P+1E**

FC - subzona de funcțiuni complementare locuirii;

- FC1 - funcțiuni complementare locuirii cu maxim P+2E+M situate în subzonele L1, L2, L3;
- FC2 - funcțiuni complementare locuirii cu maxim P+4E situate în subzona L4

Zonificarea etapizată în funcție de prioritățile de urbanizare, prezentată în anexă, s-a făcut după următoarele principii:

- gradul actual de ocupare a loturilor cu construcții, pe următoarele categorii:
 - terenuri introduse în intravilan cu interdicție de construire până la elaborare PUZ
 - terenuri intravilane cu PUZ aprobat și un grad de ocupare cu construcții de 0%
 - terenuri intravilane cu PUZ aprobat și un grad de ocupare cu construcții de 1-33%
 - terenuri intravilane cu PUZ aprobat și un grad de ocupare cu construcții de 33-66%
 - terenuri intravilane cu PUZ aprobat și un grad de ocupare cu construcții de 66-100%
- relația de proximitate față de:
 - vetrele tradiționale ale localităților
 - căi majore de circulație
 - lucrări de infrastructură edilitară
- interesul manifestat de investitorii particulari
- posibilitățile bugetare ale CLMN în asigurarea infrastructurii și a utilităților

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

L1:

- locuințe individuale mici cu maxim P+1+M/Er niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice.

L2:

- locuințe individuale sau cu două unități de locuit, cu maxim P+1+M/Er niveluri în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice.

L3:

- locuințe semicolective cu maxim 4-6 unități de locuit, cu maxim P+1+M/Er niveluri în regim de construire izolat;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice.

L4:

- locuințe semicolective-colective cu maxim 12 apartamente, cu maxim P+2E+M/Er niveluri în regim de construire izolat;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L1+L2+L3+L4+L5:

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 50 mp arie utilă desfășurată (AUD), să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 3 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00, să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție și să fie însoțite de funcțiunea de locuire;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 150 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUZ;
- circulații pietonale, de biciclete, mixte și auto;
- parcaje și garaje exclusiv pentru deservirea locuirii și funcțiunilor complementare;
- spații verzi, locuri de joacă pentru copii.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L1+L2+L3+L4+L5 - se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 50 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 3 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin eșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00
- construcții provizorii, altele decât organizările de șantier pe durata executării construcției
- instalarea în curți a panourilor pentru reclama
- Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora
- depozitare en-gros
- depozitări de materiale refolosibile
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice
- stații de betoane
- autobaze

- stații de întreținere auto/vulcanizari
- spălătorii chimice
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedice evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

L1+L2+L3+L4+L5 - se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- dimensiuni minime:
 - clădiri înșiruite - 500mp, front stradal minim 8m
 - clădiri cuplate - 500mp, front stradal minim 12m
 - clădiri izolate - 500mp, front stradal minim 14m
- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;

L1+L2+L3+L4+L5 - se va asigura în interiorul parcelei o suprafață de spațiu verde de minim 30% din suprafata terenului.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L1+L2 - clădirile se vor amplasa cu o retragere de 5m, excepție făcând cazurile în care clădirile de pe parcelele imediat învecinate impun alt aliniament; în aceste cazuri, se va respecta aliniamentul clădirilor imediat învecinate;

L3 - clădirile se vor amplasa cu o retragere de 6m;

L4 - clădirile se vor amplasa cu o retragere de 6m;

L5 - clădirile vor respecta aliniamentul stradal existent. EXCLUS!!!!

ALINIAMENTELE VOR FI STABILITE PRIN PUZ-URI!

L1+L2+L3+L4+L5:

- în cazul clădirilor înșiruite sau cuplate, nu se vor lăsa calcane vizibile;
- în cazul clădirilor înșiruite, clădirile de capăt vor avea aspect de clădiri cuplate, neacceptându-se calcane spre domeniul public sau spre alte parcele.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

L1+L2+L3+L4+L5:

- clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim 15.0 metri, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi
- în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 2m; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință, având regim de construire discontinuu
- clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 2.0 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale

cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat

- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă pentru regim de înălțime egală sau mai mare de P+1E, dar nu cu mai puțin de 2.0 metri
- anexele gospodărești cu o înălțime de maxim 3.0m se pot amplasa pe limitele laterale cu acordul vecinilor afectați sau la 0,6 m. Garajele se pot amplasa la frontal stradal pe limita.
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 10,00 m sau minim 6,00 în cazul parcelelor excepționale

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

L1+L2+L3+L4+L5 - distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4.0 metri, dacă fațadele opuse nu au camere locuibile;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L1+L2+L3+L4 - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

L4 - în cazul elaborării PUZ-ului pentru construcții colective se recomandă un acces comun pentru două parcele învecinate astfel să se elimine sauprafețele mari de circulații carosabile din cadrul parcelelor.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR, PARCĂRI

L1+L2+L3+L4+L5 - numărul minim al locurilor de parcare va fi de 2 locuri/ unitate locative, se asigură exclusiv în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; **pe domeniul public se pot amenaja parcări care să le suplimenteze pe cele din interiorul parcelei.**

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L1+L2 - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+1E+M/Er (8.5 metri la cornișă de la cota terenului sistematizat);

L3 - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+1E+M/Er (8,5 metri la cornișă de la cota terenului sistematizat);

L4 - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2E+M/Er (11,5 metri la cornișă de la cota terenului sistematizat);

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L1+L2+L3+L4+L5 - clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje; garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L1+L2+L3+L4+L5:

- toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;
- se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

L1+L2+L3+L4+L5:

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 150 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

L1+L2+L3

- împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1.80 –metri din care un soclu opac de 0.60 și o parte transparentă/ semitransparenta care poate fi dublată cu gard viu;
- gardurile spre limitele laterale și din spate ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.50 metri.

L4

- împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1.1 cu soclu opac sau fara si parte transparentă care poate fi dublată cu gard viu;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

L1+L2+L3 - POT maxim = 30%;

L4 - POT maxim = 40%.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

L1+L2 - CUT maxim = 0.9

L3 - CUT maxim = 0.9

L4 - CUT maxim = 1.2

FC - SUBZONA DE FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII;

Subzona funcțiunilor complementare locuirii se compune din următoarele unități de referință:

FC1 - funcțiuni complementare locuirii cu maxim P+1E+M/Er situate în subzonele L1+L2+L3;

FC2 - funcțiuni complementare locuirii cu maxim P+2E+M/Er situate în subzona L4;

FC3 - funcțiuni complementare locuirii cu maxim P+1E+M/Er situate în subzona L5.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

FC1+FC2+FC3:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol;

- spații libere pietonale;
- spații plantate - scuaruri;

*Toate aceste funcțiuni sunt permise cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante, **să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.***

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

FC1+FC2+FC3:

- locuințe cu partiu obișnuit, care să ocupe parțial etajele clădiri cu funcțiune dominantă ce se încadrează la art.1 FC1 - funcțiuni complementare locuirii cu maxim P+1E+M/Er situate în subzonele L1+L2+L3 –
- clădirile vor avea parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale;
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific pot fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% ca pondere din subzona de funcțiuni complementare;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- depozitare mic-gros cu acordul vecinilor direct afectați

FC1+FC2 - orice intervenții în zona protejată se vor aviza în condițiile legii.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

FC1+FC2+FC3 - se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini
- curățătorii chimice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- se interzice localizarea unităților de alimentație publică care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de instituțiile de învățământ și de biserici.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

FC1 - parcelele destinate funcțiunilor complementare vor avea o suprafață minimă de 800mp și un front stradal de minim 20m;

FC2 - parcelele destinate funcțiunilor complementare vor avea o suprafață minimă de 1000mp și un front stradal de minim 22m;

FC3 - pentru clădirile amplasate în intravilanele vechi, se vor menține caracteristicile parcellarului din intravilanele vechi;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

FC1 - clădirile se vor retrage 6.00m de la aliniament;

FC2 - clădirile se vor retrage 6.00m de la aliniament.

FC3 - pentru intravilanele vechi, clădirile se vor amplasa pe aliniament, excepție făcând cazurile în care clădirile de pe parcelele imediat învecinate sunt retrase; în aceste cazuri, se va respecta aliniamentul clădirilor imediat învecinate;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

FC1+FC2+FC3:

- clădirile construite în regim cuplat se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim 20.0 metri
- clădirile cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat
- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri
- anexele cu o înălțime de maxim 3.0m se pot amplasa la 0,6 m sau pe limitele laterale sau din spate de proprietate, caz în care este necesar acordul notarial al vecinului implicat. Garajele se pot amplasa la frontal stradal.
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 10.0 metri sau 6,00 m în cazuri excepționale.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

FC1+FC2+FC3 - distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4.0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

FC1+FC2+FC3 - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

FC1+FC2+FC3 - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

FC1+FC2+FC3 - în cazuri justificate și numai cu acordul CLMN, se pot amenaja parcaje pe domeniul public, cu respectarea legislației în vigoare și însoțite de proiecte de specialitate

FC1+FC2+FC3 – numărul locurilor de parcare pentru funcțiunile complementare se va asigura conform P132/93

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

FC1+FC2 - înălțimea maximă la cornișă a clădirilor va fi $P+2E+M/Er$ (11.5 metri);

FC3 - se va respecta înălțimea clădirilor învecinate.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

FC1+FC2+FC3 - clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje; garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

FC1+FC2+FC3

- toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- toate noile brânșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;
- se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

FC1+FC2+FC3

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă, terase destinate publicului sau circulații pietonale
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, terase, circulații pietonale, parcaje vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 150 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

FC1+FC2+FC3

- **împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1.1 cu soclu opac sau fara si parte transparentă care poate fi dublată cu gard viu**
- **se interzic împrejmuirile laterale si posterioare in cazul invecinarii cu aceasi functiune L4**
-

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

FC1+FC2+FC3 - POT maxim = 40%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

FC1+FC2+FC3 - CUT maxim = 1.6

IV. AP - ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE

Zona se compune din terenurile destinate activităților productive de bunuri (producție, activități industriale conform CAEN) și servicii (activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, servicii pentru salariați și clienți, etc.). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

A1 - parcuri de activități:

CUI : RO30152744; J35/1087/2012 ; Cont: RO36INGB0000999903004062.

Sediu: 300566 Timisoara, Str. F.C. Ripensia nr.13, ap.20 ; Birou: 300200 Timisoara, Str. T. Laurean, nr. 5, ap.8
Tel: +40-723587981 ; Fax: +40-356816440; e-mail: ARCHIDRAW3D@yahoo.com; 3DARCHIDRAW@gmail.com

Este o categorie nouă de zonă productivă, caracterizată printr-un profil combinat de activități productive legate de tehnologii avansate, servicii de producție, distribuție și comercializare, servicii pentru personal și clienți. Toate acestea sunt asigurate cu spații de parcare, amenajări peisagistice, mobilier urban care conferă un aspect atractiv și reprezentativ din punct de vedere al prestigiului activităților. Parcurile de activități se disting printr-o anumită specializare funcțională: parcuri tehnologice, parcuri de "soft", parcuri de cercetare și învățământ superior.

A2 - zona activităților productive și de servicii:

A2a - subzona unităților predominant industriale;

A2b - subzona unităților industriale și de servicii;

A3 - subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii;

A4 - sere.

Pentru toate platformele industriale se vor elabora Planuri Urbanistice Zonale, necesare pentru identificarea infrastructurii tehnice, stabilirea circulațiilor publice sau de incintă, precum și lotizarea terenului.

Pentru toate UTR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației, se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).

Pentru toate zonele de tip A situate pe terenuri libere sau în extinderile intravilanului sunt necesare documentații P.U.Z. avizate conform legii.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Pentru toate platformele industriale va fi necesară elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale
- Pentru toate UTR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).

A1 – sunt admise activități productive din domenii de vârf, servicii conexe, cercetare – dezvoltare, formare profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați și clienți.

A2 - activități productive nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale mari, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat / descărcat și manevre. În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante.

A2a - Activități industriale productive de diferite profile (agro-industriale, industriale) având în general mărimi mari și mijlocii.

A2b - se admit:

- activități industriale productive nepoluante și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren.

- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare - în suprafață maximă de 3000 mp ADC

A3 - se admit activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren.

A4 - se admit sere pentru cercetare sau pentru producție, cu serviciile specifice aferente.

A1 + A2 + A3 + A4 se admit:

- parcaje la sol;
- stații de întreținere și reparații auto;
- stații de benzină;
- comerț, alimentație publică și servicii personale; locuri de divertisment, Sali de evenimente.
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

A1 - se admit numai activități care se situează în zona tehnologiilor de vârf

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

A1 – se interzic unitățile care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia.

A2 + A3 + A4

- se interzic activitățile poluante și care prezintă risc tehnologic.
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport
- A1 + A2 + A3 + A4 - se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

A1 + A2 + A3 - pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 2000 mp **1500 MP**. și un front minim la stradă de 30,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.). În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară relocarea unităților productive respective în termen de 5 ani de la data aprobării prezentului regulament.

A4 – se menține situația existentă.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

A1 + A2 + A3 + A4 - Prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrale și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de:

- 10,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a;
- 6,00 metri pe străzile de categoria a III-a.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

A1 + A2 + A3 + A4 - conform prevederilor viitorului P.U.Z., cu următoarele condiționări:

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);

- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00 metri;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

A1 + A2 + A3 + A4:

- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

A1 + A2 + A3 + A4:

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- accesele în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice .

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

A1 + A2 + A3 + A4:

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m și soclu opac de maxim 60 cm.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

A1+A+A3+A4:

- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de 12,0 metri la cornisa de la cota terenului sistematizat(max P+2E (cu posibilitate de nivel subpanta
- înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța între aliniamente;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

A1+A2+A3+A4:

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcțiuni publice

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

A1+A2+A3+A4:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

A1+A2+A3+A4:

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40%, formînd de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

A1+A2+A3+A4

împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de maxim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2.50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

A1+A2+A3 - POT maxim = 55%

A4 - POT maxim = 80%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

A1+A2+A3 - CUT maxim = 2

A4 - CUT maxim = 1

V. V - ZONA SPAȚIILOR VERZI

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes comunal și zonal, spații pentru sport și agrement cu acces limitat de apartenență la cluburi sau contra cost, spații plantate de protecție și păduri de diferite tipuri.

V1 - Spații verzi publice cu acces nelimitat :

- V1a - Parcuri, grădini, scuaruri și fșii plantate publice;
- V1b - Amenajări sportive publice (terenurile de fotbal)
- V1c - Spații verzi protejate. (Pădurea Bistra, Lunca Timișului).

V2 - spații verzi pentru agrement cu acces controlat:

- V2a - baze de agrement, parcuri de distracții, poli de agrement;
- V2b - complexe și baze sportive;

V3 - spații verzi pentru protecția cursurilor de apă;

V4 - culoare de protecție față de infrastructura tehnică;

V5 - păduri și plantații forestiere;

V6 - păduri și fșii plantate de protecție sanitară.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

V1a - sunt admise:

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- drumuri care să asigure accesul direct din drumuri publice la sursa de apă pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de pompieri
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje.

V1b - sunt admise:

- amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă.

V1c:

- se mențin funcțiunile specifice în zonele verzi protejate;
- nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază calitatea peisagistică spațiului plantat protejat sau modifică proiectul inițial.

V2a + V2b - sunt admise numai construcțiile legate de programul specific funcțiunii specializate.

V3 - sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate.

V4 - fșiiile de protecție se vor dimensiona conform legislației în vigoare și numai cu avizul utilizatorului rețelei; se admit: alei, amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport, anexe sanitare, mici puncte de alimentație publică specifice programului de parc.

V5 - conform legilor și normelor în vigoare; se admit: alei, amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

V1a

- se admit pergole acoperite pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, cu condiția să nu depășească 15% din suprafața totală a parcului; se vor întocmi proiecte de specialitate;
- amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.

V1c - orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

V5 - se admite utilizarea pentru agrement cu condiția ca prin dimensionarea și configurarea spațiilor libere fără vegetație înaltă să nu fie diminuat efectul de ameliorare a climatului local.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

V1 - V6 - se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.

V1 - V6 - se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;

V1c

- nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei protejate;
- este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor în perimetrul de protecție.

V4 - se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor.

V6 - se interzice diminuarea suprafețelor împădurite, realizarea caselor de vacanță, a locuințelor permanente sau a oricăror construcții care nu servesc funcțiunii de pădure de agrement.

V1 - V6 - se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).

V1 - V6 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

V4 – lățimea zonei verzi de protecție față de infrastructura de circulații și rețele tehnice majore va respecta normele în vigoare.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

V1 - V6 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

V1 - V6 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

V1 - V6 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

V1 - V6

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale.
- se va asigura accesul direct la sursele de apă al mașinilor de pompieri, în funcție de necesități

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

V1 - V6 - parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

V1 - V6 - cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P + 2 niveluri.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

V1 - V6

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

V1 - V6

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.
- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

V1 – V6

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime.

- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

V1 - V6 - conform normelor specifice existente; se recomandă în intravilan împrejurimi transparente de maxim 1,80 metri înălțime, dublate de gard viu, din care un soclu opac de 0,60 metri.

V1a - scuarurile și fișiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare prin borduri în lungul cărora, pe o lățime de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

V1 - V4 - POT cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = maxim 15 %

V1c - orice intervenție trebuie avizată conform legii

V5 + V6 - se păstrează POT-ul actual

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

V1 - V4 - CUT cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = maxim 0.15

V1c - orice intervenție trebuie avizată conform legii

V5 + V6 - se păstrează CUT-ul actual

VI. T - ZONA TRANSPORTURILOR

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Deoarece primul contact cu comuna se realizează prin intermediul căilor de transport, se va acorda o atenție sporită considerentelor estetice în acordarea autorizațiilor de construire pentru subzonele de transporturi.

Avînd în vedere circulația sporită de pe principala cale de acces în comună - DJ592 - și poluarea fonică pe care aceasta o presupune, se are în vedere fluidizarea circulației prin lărgirea carosabilului și amplasarea de sensuri giratorii.

Zona transporturilor se compune din următoarele subzone:

T1 - Subzona transporturilor rutiere.

T2 - Subzona transporturilor feroviare.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

T1:

- activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri: autogări și alte construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere, pentru transportul de călători și mărfuri, precum și serviciile anexe aferente;

- construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport greu rutier și pentru transferul mărfurilor transportate în mijloace de transport cu tonaj și gabarit care nu sunt admise în localitate, instalații tehnice de transfer, precum și serviciile anexe aferente, parcaje, garaje;
- construcții și amenajări pentru depozitarea, reambalarea și expedierea produselor transportate, spații și construcții de expunere și comercializare a produselor pentru comerțul en-gros și pentru comerțul en-detail numai cu mărfuri care nu pot fi transportate la domiciliu cu automobilul personal (elemente de construcție și finisaj, mobilier, ambarcațiuni și diverse alte produse pentru întreținerea grădinilor, camping etc.)
- servicii pentru transportatorii în tranzit: birouri, telecomunicații, moteluri, restaurante, destindere;
- unități de producție și asamblare.

T2:

- stații de călători, de mărfuri și de triaj cu instalații, construcții, depozite și amenajări necesare funcționării serviciilor feroviare;
- servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare;
- amenajări, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului feroviar;

T1 + T2:

- Spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic;
- parcaje pentru salariați și pentru călători.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

T1 + T2:

- pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele / acordurile de protecție specificate prin R.G.U. și legislația în vigoare.
- spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din:
 - R.G.U. - art. 33 și Anexa Nr. 5;
 - normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane – Indicativ P 132-93;
 - normativul pentru proiectarea, execuția, exploatarea și postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme – indicativ NP 24 – 1997;parcajele publice vor fi plantate și înconjurare de gard viu de minim 1,20 m înălțime.

T1 - lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țigări, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:
 - autostrăzi - 50 m.;
 - drumuri naționale - 22 m.;
 - drumuri județene - 20 m.;
 - drumuri comunale - 18 m.;
 - elementele căilor de comunicație în zona obiectivelor speciale să respecte legislația în vigoare (Ordin MLPAT, MApN, MI și SRI din 1995).

T2:

- construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul R.A. SNCFR și a Ministerului Transporturilor – conform art. 20 din R.G.U. modificat;
- zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR, situată de o parte și de alta a căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acesteia;
- depozitele și anexele C.F. vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie;

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE.

T1 + T2:

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
 - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, lărgirea arterei de centură și completarea traseului acesteia, realizarea sistemului de autostrăzi (de centură și penetrațiile în municipiu);
 - modernizarea intersecțiilor;
 - realizarea spațiilor de parcare;
 - modernizarea / realizarea traseelor de cale ferată și a stațiilor C.F. aferente;
 - modernizarea /realizarea podurilor aferente căii ferate;
- se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere și feroviare: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;

T1 - în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor și autostrăzilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:

- construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- panouri independente de reclamă publicitară.

T2 - în zonele de siguranță aferente infrastructurii feroviare publice este interzisă (conform OUG nr. 12/1998) autorizarea următoarelor lucrări:

- construcții, fie și cu caracter temporar;
- depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare;
- orice lucrări care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului (inclusiv prin tăierea copacilor sau arbuștilor ori extragerea de materiale de construcții) sau modificarea echilibrului freatic;
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare.

T1 + T2 - se interzice:

- cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere sau feroviare;
- amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și / sau prezintă risc de incendiu / explozie.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR.

CUI: RO30152744; J35/1087/2012 ; Cont: RO36INGB0000999903004062.

Sediu: 300566 Timisoara, Str. F.C. Ripensia nr.13, ap.20 ; Birou: 300200 Timisoara, Str. T. Laurean, nr. 5, ap.8
Tel: +40-723587981 ; Fax: +40-356816440; e-mail: ARCHIDRAW3D@yahoo.com; 3DARCHIDRAW@gmail.com

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).

T1 + T2 - se va stabili la nivel de PUZ, conform studiilor de specialitate

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

T1 + T2 - se va stabili la nivel de PUZ, conform studiilor de specialitate

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

T1 + T2 - distanța față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,0 metri; proiectele vor fi însoțite de studii de specialitate.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

T1 + T2

- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.
- pentru clădiri de birouri sau pentru incinte pentru care nu sunt norme specifice, distanța minimă dintre clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.0 metri; distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

T1 + T2 - se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

T1 + T2:

- staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulațiilor publice;
- în cazul străzilor cu transport în comun și a arterelor de penetrare în Municipiu, staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

T1 + T2 - înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

T1 + T2

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

T1 - în cazul autogărilor noi din proximitatea locuințelor, zonelor comerciale și a polilor urbani, se recomandă soluționări care să permită acoperirea și închiderea spațiilor de parcare și îmbarcare în autobuze pentru reducerea disconfortului utilizatorilor clădirilor învecinate;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

T1 + T2:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

T1 + T2:

- se vor respecta standardele tehnice de siguranță a circulației
- se va avea în vedere creșterea valorii peisagere, deoarece aceste zone sunt vizibile la nivelul comunității atît pentru locuitori, cît și pentru tranzitanți
- orice parte a terenului incintelor sau culoarelor vizibile din circulațiile publice vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp. și tratate peisagistic.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

T1 + T2:

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 1,80 metri, din care un soclu opac de 0.60 m. și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare, se recomandă dublarea spre interior, la 2,50 m distanță
- între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;
- porțile de intrare în incinte vor fi tratate simplu, similar cu împrejurirea.

T2:

- terenul aferent căilor ferate va fi îngrădit pe ambele laturi ale culoarelor în limitele intravilanului pe baza unor modele standard;
- oriunde distanța dintre calea ferată și locuințe este mai mică de 15 metri se vor realiza în loc de garduri, ziduri de protecție antifonică de minim 4.0 metri înălțime.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

T1 + T2 - se va stabili la nivel de PUZ, avîndu-se în vedere obținerea valorii minime.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

T1 + T2 - se va stabili la nivel de PUZ, avîndu-se în vedere obținerea valorii minime.

VII. G - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

CUI : RO30152744; J35/1087/2012 ; Cont: RO36INGB0000999903004062.

Sediu: 300566 Timisoara, Str. F.C. Ripensia nr.13, ap.20 ; Birou: 300200 Timisoara, Str. T. Laurean, nr. 5, ap.8
Tel: +40-723587981 ; Fax: +40-356816440; e-mail: ARCHIDRAW3D@yahoo.com; 3DARCHIDRAW@gmail.com

Zona G reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și asigură servirea populației cu transport în comun, piețe comerciale, echipare edilitară, cimitire și salubritate. Această zonă este compusă din incinte specifice (G), dar va dispune și de diferite sedii / birouri și spații funcționale, inserate în interiorul altor zone (C, M, A), respectînd regulamentul acestora.

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

G1 - subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunală;

G2 - subzona cimitirelor;

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

G1 - construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunală:

- birouri autonome;
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, transportul public urban, piețe comerciale, salubritate, întreținerea spațiilor plantate (tratate în R.L.U. la capitolul V – Spații verzi);

G2 - cimitire și clădiri anexă:

- cimitire;
- capelă mortuară;
- mausoleu - osuar;
- circulații carosabile;
- parcaje;
- circulații pietonale;
- plantații;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

G1 - se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme;

G2:

- se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție de **50.0 metri**;
- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între 7.5 și 10,0 mp.teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

G1 - pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;

G2 - se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrare.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).

CUI : RO30152744; J35/1087/2012 ; Cont: RO36INGB0000999903004062.

Sediu: 300566 Timisoara, Str. F.C. Ripensia nr.13, ap.20 ; Birou: 300200 Timisoara, Str. T. Laurean, nr. 5, ap.8
Tel: +40-723587981 ; Fax: +40-356816440; e-mail: ARCHIDRAW3D@yahoo.com; 3DARCHIDRAW@gmail.com

G1:

- pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 400 mp. și un front la stradă de minim 15 metri.
- pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se va elabora un Plan Urbanistic Zonal sau de Detaliu și un studiu de impact asupra mediului;
- pentru piețele comerciale se vor elabora documentații de urbanism P.U.Z. avizate conform legii.

G2 - se va stabili prin PUZ, conform normelor în vigoare

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

G1:

- aliniamentul va fi stabilit prin PUZ, dar nu la mai puțin de 8m pentru străzi de categoriile I și II, respectiv la nu mai puțin de 5m pentru celelalte.
- în intravilanele vechi se va respecta aliniamentul existent

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

G1:

- distanța clădirilor față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.0 metri;
- se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit;
- în cazul în care activitățile constituie o sursă de zgomote și vibrații, în cazul în care au loc procese de producție non-stop (3 schimburi) sau în caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice în vigoare.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

G1:

- distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.0 metri;
- distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

G1 - se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

G2 - se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa 15 % din suprafața totală a cimitirului;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

G1:

- staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;

- în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.

G2 - parcajele se vor asigura în afara circulației publice și vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

G1 - înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor și a coșurilor; pentru clădirile de tip hală se recomandă o înălțime maximă de 12.0 metri.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

G1:

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.

G2 - se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

G1:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- piețele comerciale vor fi dotate cu servicii sanitare conform normelor.

G2:

- se vor asigura puncte de apă din rețea publică sau în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura un punct sanitar;
- se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;
- se va asigura colectarea și evacuarea rapidă la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

G1:

- orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1.20 metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.;

G2 - se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 5 % din suprafața totală a cimitirului.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

G1:

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2.50 metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice cu trafic intens și cu transport în comun, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

G2:

- împrejuririle spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 2,00 metri;
- se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

G1 - POT maxim = 50%

G2 - suprafața recomandată pentru un loc de veci va fi de 4,2 mp (2,80 m x 1,50 m) cu trotuar inclus.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

G1 - CUT maxim = 1,8

G2 - CUT maxim = 0,15

VIII. S - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Zona este alcătuită din următoarele subzone / unități de referință:

S1 - subzona cu destinație specială cu caracter urban formată din:

- unități militare;
- unități aparținând serviciilor speciale;
- unități de protecție civilă și de pază contra incendiilor;
- unități de poliție.

S2 - subzona cu destinație specială în cu caracter special, ce constituie corpuri izolate de intravilan, formate din fortificații, lucrări de apărare, mijloace de luptă împotriva artileriei și împotriva bombardamentelor aeriene, buncăre, etc.

Eliberarea autorizațiilor de construire se va face cu respectarea normelor specifice și cu avizele ministerelor tutelare conform legilor în vigoare pe baza documentațiilor PUD sau PUZ.

Din considerente urbanistice se recomandă ca unitățile care necesită o protecție specială în privința vizibilității incintei să fie împrejmuite spre stradă cu un gard transparent cu înălțimea de maxim 2.20 metri și minim 1.80

metri din care un soclu opac de 0.60 metri, dublat spre interior la circa 2.50 metri de un al doilea gard de înălțimea și opacitatea necesară, între cele două garduri fiind dispuse plantații dense de arbori și arbuști.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 – 3 – fără precizări.

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

ARTICOLUL 4 – 9 – fără precizări.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

S1+S2 - se va stabili prin PUZ.

ARTICOLUL 11 – 13 - fără precizări.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

S1+S2

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2.20 metri și minim 1.80 metri, din care un soclu opac de 0,60 metri și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare conform unor norme specifice, se recomandă dublarea spre interior, la 2.50 – 5,00 metri distanță, cu un al doilea gard conform normelor, între cele două garduri fiind plantați în mod compact arbori și arbuști;
- împrejuririle către parcelele laterale și posterioare vor fi opace, de 2,50 metri înălțime sau vor fi în conformitate cu normele specifice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

S1 - POT maxim conform normelor specifice – recomandabil 50 %;

S2 - POT maxim conform normelor specifice – recomandabil 15 %;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

S1 - CUT conform normelor specifice; recomandabil 1,8;

S2 - CUT maxim = 0,40.

IX. R - ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Zona conține construcții și instalații aferente infrastructurii tehnice majore. Nu fac parte din această categorie infrastructura de transporturi și nici rețelele tehnice de importanță locală care sunt reglementate în cadrul zonei T și respectiv G.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

R - construcții și instalații aferente echipării tehnice majore.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

R - se vor respecta normativele tehnice specifice.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

R - pentru incintele situate în zone rezidențiale și mixte, sau în zone în care se produc aglomerări de populație, se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI).

R:

- se mențin incintele actuale cu condiția diminuării poluării și riscurilor tehnologice, în caz contrar se va avea în vedere relocarea acestora;
- pentru noi incinte și pentru extinderi ale incintelor tehnice se vor elabora Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu;
- pentru noi incinte se recomandă localizări în zona A;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

R:

- clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim 6.0 metri în cazul în care fronturile dominante noi sunt retrase de la stradă.
- în cazul incintelor tehnice se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10.0 metri pe străzile de categoria I și II și de minim 8.00 metri pe străzile de categoria III.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

R:

- distanța față de limitele laterale ale parcelelor va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 2.00 metri.
- distanța față de limitele posterioare ale parcelelor va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

R:

- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice;
- în cazul în care nu există astfel de norme, distanța minimă dintre clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.00 metri; distanța dintre clădiri precizată mai sus, se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

R - terenul este construibil numai dacă are acces direct dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; - în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; - în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

R:

- staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice, prin retragerea porții de acces;
- în spațiul de retragere al clădirilor de la aliniament se va rezerva maxim 40 % din teren pentru parcaje destinate salariaților și vizitatorilor.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

R - înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.

R:

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele laterale și posterioare vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea pot fi percepute din clădirile înconjurătoare mai înalte;
- firmele vor fi dispuse pe treimea superioară a fațadei sau / și pe suport independent în spațiul incintei la intrare.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

R:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și diverse alte platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu, se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

R:

- orice parte a terenului vizibil dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată și utilizată încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40 %, formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- în dreptul fațadei, parcajele vor fi înconjurate de un gard viu cu înălțimea de minim 1.20 metri și se va prevedea plantarea unui arbore la fiecare 4 mașini;
- suprafețele libere, neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 200 mp.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

R:

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2.20 metri și minim 1.80 metri, din care un soclu opac de 0,60 metri și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții

suplimentare conform unor norme specifice, se recomandă dublarea spre interior, la 2.50 metri distanță, cu un al doilea gard conform normelor, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

- împrejuririle către parcelele laterale și posterioare vor fi opace, de 2,50 metri înălțime sau vor fi în conformitate cu normele specifice;
- porțile de intrare vor fi simple și în armonie cu împrejurirea;
- pentru a nu incomoda circulația, se recomandă ca, pe drumurile publice cu trafic intens, porțile de intrare să fie retrase față de aliniament, pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT). = 50%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT). =1.5.

Întocmit,

Specialist RUR,

arh.urb. Radu BOTIS

arh. urb. Roxana R. Despotovics