

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Anexa la

Plan Urbanistic Zonal DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU  
FUNCTIUNICOMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE  
comuna Moșnița Nouă, sat URSENI, Cad. 410899

## **I. DISPOZITII GENERALE**

### **1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism**

Regulamentul Local de Urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe terenul studiat.

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

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

### **2. Baza legala**

La baza elaborarii prezentului Regulament local de urbanism stau :

- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului si urbanismul republicata,
- **HG 525/1996**, actualizata, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicat,.
- Metodologia de elaborare PUZ – Urbanproiect aug 2000,
- **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, republicata,
- **Codul Civil**,
- **OMS 119/2014** cu modificarile si completarile ulterioare, pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei,
- **OMS 476/1998**, privind aprobarea Normelor de igienă privind producția, prelucrarea, depozitarea, păstrarea, transportul și desfacerea alimentelor

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

In aplicarea prezentului Regulament Local de Urbanism este obligatorie coroborarea cu prevederile legilor, actelor normative si reglementarilor in domeniu considerate conexe acestuia.

### **3. Domeniul de aplicare**

PUZ si Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor, pentru orice categorie de teren aflat in limita terenului studiat.

Prezentul PUZ se va reglementa in Planul Urbanistic General al comunei Mosnita Noua.

Suprafata totala a zonei studiate ce face obiectul PUZ-ului este de **29800 mp**, identificate prin **CF nr. 410899 Mosnita Noua**.

## **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit**

#### **4.1 Terenuri agricole din extravilan.**

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

#### **4.2 Terenuri agricole din intravilan.**

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

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

#### **4.3 Resursele subsolului.**

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

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

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

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

#### **4.4 Resursele de apă și platforme meteorologice.**

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

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

#### **4.5 Zonele cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.**

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

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

#### **4.6 Zonele construite protejate.**

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

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

#### **5.1 Siguranța în construcții.**

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

Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construcții;

Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;

HGR nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;

HGR nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. MLPAT nr. 77/N/1996.

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

### **5.2. Expunerea la riscuri naturale**

Din punct de vedere seismic, conform Normativului P100-92 amplasamentul cercetat se găsește în zona de calcul "E" având coeficienții  $a_g = 0,20$  și  $T_c = 0,7$  sec.

### **5.2. Expunerea la riscuri tehnologice**

Nu este cazul

### **5.3. Asigurarea echipării edilitare**

**Este interzisă** autorizarea construcțiilor și amenajărilor fără asigurarea echipării edilitare a acestora la nivelul de exigență necesar asigurării protecției factorilor de mediu și a vecinătăților amplasamentului.

Echiparea edilitară a construcțiilor și amenajărilor se va face prin racordarea la rețelele publice existente în zonă.

### **5.4. Asigurarea compatibilității funcțiunilor**

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

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

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

### **5.5. Lucrări de utilitate publică**

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

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

## **III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

Zona studiată reprezintă un U. T. R. cu patru zone distincte :

- L – **ZONA REZIDENTIALA – LOCUINTE cu maxim 2 unitati locative**
- D – **ZONA DE DOTARI SI SERVICII PUBLICE**
- ZV – **ZONA VERDE**
- C - **CAI DE CIRCULATII**

## **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATIILOR SI SUBUNITATIILOR FUNCTIONALE**

### **L – ZONA REZIDENTIALA**

#### **Capitolul 1 – GENERALITATI**

##### Art. 1 Zone si subzone functionale

- L – zona rezidentiala cu locuinte individuale, cu maxim doua unitati locative:  
cladiri P pana la P + 1E + M

##### Art. 2 Functiunea dominanta

- este cea rezidentiala, zona fiind compusa din locuinte cu caracter urban si semi-rural, cu regim de inaltime : P, P+1E, P + 1E + M .

#### **Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCTIONALA**

##### Art. 3 Functiuni complementare permise

- Comerț nealimentar cu amănuntul ;
- Unități pentru prestări servicii, sedii firme, activități de proiectare și alte servicii pentru profesii liberale;
- Administratie,
- Intermedieri financiare si asigurari;
- Tranzactii imobiliare,
- Parcaje la sol,
- Spatii verzi amenajate,
- Echipamente publice specifice zonei rezidentiale.

##### Art. 4 Utilizari permise cu conditii

- Nu este cazul.

##### Art. 5 Interdictii temporare de construire

Nu este cazul

##### Art. 6 Interdictii definitive de construire

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

## **–REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

### Art. 7 Procentul de ocupare al terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului este de maxim 305 .

### Art. 8 Coeficientul de utilizare al terenului

Coeficientul de utilizare a terenului este de maxim 1.00 .

### Art. 9 Inaltimea maxima a constructiilor

Regimul de inaltime maxim admis este P+1E+M cu inaltimea maxima la cornisa de 9,00m si o inaltime maxima la coama de 12.00m.

### Art. 10 Aspectul exterior al constructiilor

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

Este interzisa executarea de locuinte din materiale nedurabile.

Lucrarile tehnice (retele, conducte, bransamente) trebuie integrate in volumul constructiilor sau al imprejurimilor.

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

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

### Art.11 Orientarea fata de punctele cardinale

Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii, cap.1, art. 3.

Se va asigura insorirea tuturor constructiilor de pe teren.

Se va evita pe cit posibil orientarea spre nord a dormitoarelor.

### Art. 12 Amplasarea fata de aliniament

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

Retragerea celui mai apropiat corp de cladire este de **5.00m de la aliniament**, conform plansei de Reglementari Urbanistice.

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

### Art. 13 Amplasarea in interiorul parcelei

#### Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale ale parcelei :

Constructiile principale se vor amplasa fata de limitele laterale ale loturilor in conformitate cu prevederile Codului Civil.

- constructiile retrase in raport cu limitele separatoare dintre parcele se vor amplasa in limitele codului civil respectiv pentru constructii P, P+M la min. 2.0m fata de limita laterala a parcelelor; pentru constructii P+1E+M la min. 1/2 din inaltimea la cornisa fata de limita laterala.
- constructiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele acestora, in conditiile respectarii prevederilor codului civil.

Autorizarea executarii constructiilor de locuinte este permisa numai daca se respecta

distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Amplasarea construcțiilor față de limitele din spate ale parcelelor :

Construcțiile se vor amplasa față de spatele parcelelor cu o retragere de:

- 8.00m pentru parcelele 4÷26.
- 15.00m pentru parcelele 27÷29.
- variabil 10-14m pentru parcela 30.
- variabil 4-14m pentru parcela 31.

Doar construcțiile anexe parter se pot amplasa până la limita din spate a proprietății, celelalte cu înălțime care depășește 3,00m se vor amplasa retrase la min. 1/2 din înălțimea la cornisa a clădirii respective.

**–REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

Art. 14 Accese carosabile

Pentru toate categoriile de construcții este obligatorie asigurarea accesului la rețeaua publică de circulație și transport.

Art. 15 Accese pietonale

Accesele pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel.

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

**–REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARĂ**

Art. 16 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existentă.

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

Art. 17 Realizarea de rețele tehnico – edilitare

Extinderile de rețele tehnico-edilitare sau maririle de capacitate se realizează de către investitor sau dezvoltator în întregime, conform planului de acțiune.

Beneficiarul final al parcelelor construibile va racorda construcția la rețeaua publică, atunci când aceasta se va executa.

Toate rețelele stradale: alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, telecomunicații, gaze naturale se vor realiza subteran.

Art. 18 Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico – edilitare

Rețelele de apă, canalizare și gaze sunt în serviciul public și se află în proprietatea publică a localității.

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

Indiferent de modul de finanțare a executării rețelelor de utilități tehnico-edilitare, acestea intra în proprietatea publică.

## **–REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR**

### Art. 19 Parcelarea

Nu se mai admit dezlipiri de parcele ulterior PUZ-ului.

Se admit alipiri de parcele ulterior PUZ-ului.

## **–REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE,**

### Art. 20 Parcaje

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

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

- pentru functiunea de locuire se va prevedea minim 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa,
- pentru functiunile complementare conform legislatiei in vigoare.

Intrările si ieşirile la parcaje si garaje vor fi astfel dispuse incat sa asigure o circulatie fluenta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.

Rampele de acces la garaje nu trebuie sa antreneze modificari in nivelul trotuarului sau a pietei publice, creand denivelari care ar putea provoca accidente pietonilor.

Construcţiile de garaje vor fi realizate din aceleaşi materiale şi în acelaşi spirit ca şi clădirile de locuit.

## **–REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI**

### Art. 21 Spatii verzi

Se va planta cel puţin un arbore la fiecare 200 m suprafată de parcelă construibilă destinată locuirii. Spaţiul verde va fi de minimum 20% din suprafata fiecărei parcele.

Este recomandata amenajarea si plantarea spatiului verde aferent circulatiilor carosabile.

### Art. 22 Împrejmui

Spre frontul străzilor şi la limitele de vecinătate până la frontul casei în interior se vor realiza împrejmuiiri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălţimea acestor împrejmuiiri va fi de maximum 2.20m, cu sau fara soclu plin şi vor putea fi dublate de un gard viu. Înaltimea maxima admisa a soclului este de 0.80m.

De la casă şi până în spatele lotului, se pot realiza împrejmuiiri opace (zidărie, etc), cu o înălţime maximă de 2,20m.

Portile împrejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.

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

## **D – ZONA DE DOTARI SI SERVICII PUBLICE**

### **Capitolul 1 – GENERALITATI**

#### Art. 1 Zone si subzone functionale

- D – zona de dotari si servicii publice :  
cladiri cu regim de inaltime P pana la maxim P + 2E .

#### Art. 2 Functiunea dominanta

- este cea de dotari si servicii publice, zona fiind compusa din constructii cu caracter urban, cu regim de inaltime : P pana la maxim P + 2E.

### **Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCTIONALA**

#### Art. 3 Utilizari permise

- Comert alimentar si alimentatie publica, cu respectarea OMS nr. 476/1998,
- Pensiuni, mic comert, comert nealimentar, administratie, sanatate
- Locuinte la etaj (maxim 2 apartamente), cu respectarea OMS nr. 119/2014- cap 1, art. 6,
- Spatii verzi amenajate
- Accese carosabile, pietonale, parcaje, garaje
- Retele tehnico – edilitare si constructii aferente

#### Art. 4 Utilizari permise cu conditii

Nu este cazul.

#### Art. 5 Interdictii temporare de construire

Nu este cazul.

#### Art. 6 Interdictii definitive de construire

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

### Capitolul 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

#### –REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

##### Art. 7 Procentul de ocupare al terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului este de maxim 40% .

##### Art. 8 Coeficientul de utilizare al terenului

Coeficientul de utilizare a terenului este de maxim 1.20 .

##### Art. 9 Inaltimea maxima a constructiilor

Regimul de inaltime maxim admis este P+2E cu inaltimea maxima la cornisa de 11,00m si o inaltime maxima la coama de 14.00m.

##### Art.10 Aspectul exterior al constructiilor

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

Este interzisa executarea de locuinte din materiale nedurabile.

Lucrarile tehnice (retele, conducte, bransamente) trebuie integrate in volumul constructiilor sau al imprejurimilor.

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

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

##### Art. 11 Orientarea fata de punctele cardinale

Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii.

Se va asigura insorirea tuturor constructiilor de pe teren.

##### Art. 12 Amplasarea fata de aliniament

Retragerea celui mai apropiat corp de cladire este de 5.00m de la aliniament, conform plansei de Reglementari Urbanistice.

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

##### Art. 13 Amplasarea in interiorul parcelei

##### Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale ale parcelei :

- Constructiile se vor amplasa fata de limitele laterale ale loturilor in conformitate cu prevederile Codului Civil pentru cladirile P si P+M si cu retragere de 1/2 din inaltimea la cornisa pentru constructiile P+1+M, P+2E.
- Constructiile se vor amplasa individual.

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

##### Amplasarea constructiilor fata de limitele din spate ale parcelei :

Construcțiile se vor amplasa cu o retragere de

- min 8.00m fata de spatele parcelelor pentru parcelele 2÷3,
- min 24.00m fata de spatele parcelelor pentru parcela 1.

## **–REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

### Art. 14 Accese carosabile

Pentru toate categoriile de constructii este obligatorie asigurarea accesului la rețeaua publica de circulatie si transport.

### Art. 15 Accese pietonale

Accesele pietonale trebuie prevazute pentru toate construcțiile si amenajarile de orice fel.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

## **–REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARA**

### Art. 16 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existenta.

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

### Art. 17 Realizarea de rețele tehnico – edilitare

Extinderile de rețele tehnico-edilitara sau maririle de capacitate se realizeaza de catre investitor sau dezvoltator in intregime, conform planului de actiune.

Beneficiarul final al parcelelor construibile va racorda constructia la rețeaua publica, atunci cand aceasta se va executa.

Toate rețelele stradale: alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, telecomunicatii, gaze naturale se vor realiza subteran.

### Art. 18 Proprietatea publica asupra rețelelor tehnico – edilitare

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

Rețelele de alimentare cu energie electrica, telecomunicatii si gaze sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

Indiferent de modul de finantare a executarii rețelelor de utilitati tehnico-edilitare, acestea intra in proprietatea publica.

## **–REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR**

### Art. 19 Parcelarea

Nu se mai admit dezlipiri de parcele ulterior PUZ-ului.

Se admit alipiri de parcele ulterior PUZ-ului.

## **–REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE,**

### Art. 20 Parcaje

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

Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei

astfel:

- pentru funcțiunea de locuire se va prevedea minim 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa,

- pentru funcțiunile complementare conform legislației în vigoare.

Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

Rampele de acces la garaje nu trebuie să antreneze modificări în nivelul trotuarului sau a pietei publice, creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.

Construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și în același spirit ca și clădirile de locuit.

## **–REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

### Art. 21 Spatii verzi

Se va planta cel puțin un arbore la fiecare 200 m suprafață de parcelă construibilă destinată locuirii. Spațiul verde va fi de minimum 15% din suprafața fiecărei parcele.

Este recomandată amenajarea și plantarea spațiului verde aferent circulațiilor carosabile.

### Art. 22 Imprejmuiri

Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul casei în interior se vor realiza împrejmuiri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 2.20m, cu sau fără soclu plin și vor putea fi dublate de un gard viu. Înălțimea maximă admisă a soclului este de 0.80m.

De la casă și până în spatele lotului, se pot realiza împrejmuiri opace (zidărie, etc), cu o înălțime maximă de 2,20m.

Portile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

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

## **ZV – ZONA VERDE**

### **Capitolul 1 – GENERALITATI**

#### Art. 1 Zone si subzone functionale

- V – zone verzi propuse . Acestea se vor intabula in CF ca spatiu verde.

#### Art. 2 Functiuni complementare admise ale unitatii sunt:

- retele tehnico edilitare
- mobilier urban
- alei pietonale

### **Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCTIONALA**

#### Art. 3 Utilizari permise

- Mobilier urban
- alei pietonale
- plantatii, amenajari spatii verzi

#### Art. 4 Interdictii definitive de construire

Se interzic urmatoarele utilizari:

- Constructii permanente
- Depozite de deseuri
- Panouri mari publicitare
- Anexe gospodaresti
- Statii de intretinere auto
- Ferme agro-zootehnice, abatoare
- Activitati de depozitare, antrepozite
- Activitati industriale.

## **C – CAI DE COMUNICATIE**

### **Capitolul 1 – GENERALITATI**

#### Art. 1 Zone si subzone functionale

- Cai de comunicatie rutiere propuse cu prospect de 12m si 16m .

#### Art. 2 Functiunea dominanta

- Cai de comunicatie rutiere propuse si constructii aferente .

#### Art. 3 Functiuni complementare admise ale unitatii sunt:

- retele tehnico edilitare
- servicii compatibile functiunii de baza a zonei.

### **Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCTIONALA**

#### Art. 4 Utilizari permise

- cai de comunicatie
- parcaje
- spatii de stationare
- alei pietonale
- refugii si treceri pentru pietoni
- retele tehnico-edilitare
- parcaje inierbate
- plantatii, amenajari spatii verzi

#### Art. 5 Interdictii definitive de construire

Se interzic urmatoarele utilizari:

- Constructii permanente
- Depozite de deseuri
- Panouri mari publicitare
- Anexe gospodaresti
- Statii de intretinere auto
- Ferme agro-zootehnice, abatoare
- Activitati de depozitare, antrepozite
- Activitati industriale.

Intocmit,  
arh. Loredana PESCARU