



S.C. ARHISILV S.R.L.
Tel: 0746118150
Email: arhisilv@gmail.com

ARHISILV

ELABORARE PUZ ZONA DE LOCUINTE

Amplasament:

**Jud. Timiș, com. Sacalaz
C.F. nr. 416640, C.F. nr. 416639
Nr. CAD: 416640, 416639
Nr. Topo: 416640, 416639**

Beneficiar:

**BONDARESCU MARIANA,
BONDARESCU RUXANDRA,
BONDARESCU MIHAI
NICHITEAN RAUL
HURMUZ IOAN**

Faza de proiectare:

S.O.

Data:

Decembrie 2023



BORDEROU

REGULAMENT DE URBANISM

I DISPOZIȚII GENERALE

- 1 ROLUL R.L.U.
- 2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII
- 3 DOMENIUL DE APLICARE

II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- 4 REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT
- 5 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCTIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC
- 6 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII
- 7 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII
- 8 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA
- 9 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII
- 10 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI ȘI IMPREJMUIRI

III ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11 UNITATI ȘI SUBUNITATI FUNCTIONALE

IV PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR ȘI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

- 12 UTILIZĂRI PERMISE
- 13 UTILIZPRI PERMISE CU CONDIȚII
- 14 INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE
- 15 INTERDICȚII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE

V. CONCLUZII



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.)

I DISPOZITII GENERALE:

1 Rolul R.L.U.:

1.1 Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat RLU) aferent PUZ reprezinta piesa de baza in aplicarea PUZ, intarind si detaliind reglementarile din PUG. Odata aprobat, impreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

1.2 Regulamentul local de urbanism aferent PLAN URBANISTIC ZONAL pentru ELABORARE PUZ ZONA DE LOCUINTE cuprinde prescriptii si reglementari ce se refera la activitatea de construire si amenajare a terenului cuprins in perimetrul parcelei identificate prin C.F. nr. 416640, CF 416639 nr. topo 416640, 416639, propus al PUZ.

1.3 Autorizarea constructiilor pe terenuri ce necesita intocmirea de documentatii P.U.Z. nu se va efectua decat in urma intocmirii si aprobarii acestor documentatii.

2 Baza legala a elaborarii:

2.1 Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu Legea 50/1991 (republicată în 1995 și 2005) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor și HGR nr. 525/1996 (modificări ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și ghidul de aplicare al RGU aprobat prin Ordinul MLPAR nr. 176/N/16.08.2000 (cu modificări ulterioare) cu celelalte acte normative specifice sau complementare domeniului printre care se menționează:

-Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;

-Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului, modificată și completată;

-Legea nr. 453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;

-Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996 republicat;

-Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ GM – 007 – 2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/2000;

-Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației;

-Hotărârea C.J.Timiș nr. 87/14.12.2004 pentru aprobarea reglementărilor urbanistice și indicatorilor teritoriali obligatorii privind dezvoltările urbane din extravilanele orașelor și



comunelor din județul Timiș;

-Hotărârea C.J. Timiș nr. 115/27.11.2008 privind aprobarea reglementărilor și indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș;

3. Domeniul de aplicare:

3.1 Prezentul regulament este întocmit pentru a fi create condițiile de amplasare de noi construcții, pe teritoriul aferent zonei studiate, pe terenul localității Sag. Regulamentul se va aplica în limitele terenului studiat identificat prin C.F. nr. 416640, CF 416639 nr. topo 416640, 416639 conform planșei A-03 – *Reglementări urbanistice*.

După aprobarea documentației de către Consiliul Local al comunei Sag, P.U.Z.-ul și R.L.U. vor fi utilizate la:

- eliberarea certificatelor de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru obiective din zonă care nu necesită studii aprofundate;
- fundamentarea solicitărilor unor fonduri de la bugetul statului pentru realizarea unor obiective de utilitate publică;
- respingerea unor solicitări de construire neconforme cu prevederile P.U.Z.-ului aprobat;
- declanșarea unor P.U.D-uri necesare detalierii amplasamentelor;
- alte operațiuni ale compartimentelor de specialitate ale Consiliului Local al comunei Sag.

II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR:

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

4.1 Obiectivele ce se realizează cu respectarea prevederilor prezentului P.U.Z. vor fi proiectate, construite și exploatate cu pastrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.

Se interzic construcții de orice fel care produc nocivități sau incomodează funcțiunile vecine existente.

4.2 Autorizarea executării construcțiilor pe acest teren din extravilan este permisă doar pentru zonificările funcționale propuse, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă în condițiile stabilite de lege.

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.



Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea normelor stabilite de Consiliul Local al comunei Sag pentru:

- ocuparea rațională a terenurilor
- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare
- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

a) Protecția calității apelor

Realizarea noilor funcțiuni nu constituie surse de poluare pentru ape. Apele uzate menajere rezultate din noile activități vor fi evacuate în rețeaua de canalizare publică ce se va realiza.

b) Protecția aerului

Încălzirea locuințelor se va realiza de la centrala termică proprie. Gazele de ardere rezultate, se vor evacua prin coșul de fum. Conținutul de monoxid de carbon din gazele de ardere se încadrează în prevederile normelor tehnice pentru protecția atmosferei.

c) Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Noua funcțiune, cea de locuit, nu va constitui o sursă de zgomot și vibrații. Va exista o sursă de zgomot în timpul executării construcțiilor, la transportul materialelor de construcții cu mijloacele de transport. Aceste surse vor fi temporare și nu vor depăși nivelul acustic admis.

d) Protecția împotriva radiațiilor

Nu este cazul.

e) Protecția solului și subsolului

La realizarea lucrărilor prevăzute nu se vor utiliza materiale cu caracteristici periculoase. La terminarea lucrărilor terenul va fi degajat de resturi de materiale și deșeuri. În perioada de execuție a lucrărilor se va interveni asupra solului și subsolului pentru pozarea conductelor și amplasarea căminelor. Canalizarea din incintă se va realiza din tuburi PVC, etanșate cu inele de cauciuc, astfel încât să nu existe pericolul infiltrării apelor uzate menajere în sol sau în pânza freatică. Deșeurile nu se va depozita pe sol, ci numai în containere.

f) Protecția ecosistemelor terestre și acvatice.

Amplasamentul se află în extravilanul Localității Sag. Funcțiunile propuse (locuire individuală, dotări și servicii publice, compatibile cu locuire la etaj) nu vor afecta ecosistemele acvatice sau terestre.

g) Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

Zona studiată se găsește adiacentă unei zone caracterizate de implementarea unor planuri urbanistice care prevăd dezvoltarea corelată a întregii zone și crearea de conexiuni cu orașul Timișoara. Amplasarea față de rețeaua de gaz și electrică în afara zonei de protecție LEA (18.5 m stânga dreapta) și în afara zonei de protecție a conductei de gaz (20 m stânga dreapta). Construcțiile noi vor folosi forme și materiale tradiționale (acoperiș tip șarpantă, etc).

h) Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

În etapa de realizare a lucrărilor de construcții vor rezulta resturi de materiale de



construcții și ambalaje ale principalelor materiale. Aceste deșeuri se vor refolosi pe cât posibil, iar restul se vor colecta și îndepărta prin transport la platforma de gunoi a localității sau în alte locuri autorizate prin contract cu firmele de salubritate.

i) Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Nu se vor utiliza asemenea substanțe.

Prin realizarea obiectivelor propuse, cu respectarea prevederilor din prezenta lucrare, se apreciază că factorii de mediu nu vor fi afectați. Supravegherea calității factorilor de mediu și monitorizarea activităților destinate protecției acestuia, constau în:

- controlul emisiilor de poluanți provenite de la centrala termică;
- supravegherea curentă a stării tehnice a canalizării și exploatarea corespunzătoare a acestuia;
- gospodărirea deșeurilor de orice tip și transport regulat al acestora.

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

5.1 Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă. În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

5.2 Autorizarea executării construcțiilor, în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație rutieră și feroviara, și a altor lucrări este interzisă. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

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

5.4 Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut și conformare spațială proprie.

5.5 Autorizarea executării construcțiilor, instalațiilor, și rețelelor pe terenul care a generat PUZ se va realiza conform Legii nr.10 privind calitatea construcțiilor, Legea nr.69/1991 (republicată cu modificări ulterioare) și Legea nr.50/1991 (republicată în 1997 și 2007), Normelor și Normativelor în vigoare corespunzătoare fiecărui gen de lucrări, luându-se măsurile necesare pentru prevenirea riscului seismic, prevenirea incendiilor, siguranța în exploatare, protecției mediului, sănătatea populației, prevenirea inundațiilor, etc.

Autorizația de construire se va elibera de către Primăria Comunei Sacalaz.



La eliberarea certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de construire se va ține seama de următoarele recomandări de ordin general.

- încadrarea profilului functional al construcției supuse autorizării în cadrul funcțiunii prevăzute pentru zona respectivă
- verificarea dreptului de utilizare asupra terenului (proprietate, concesiune, etc.)
- protejarea amplasamentelor destinate dotarilor si serviciilor publice.
- încadrarea constructiei supuse autorizării în zona ce permite construirea
- asigurarea condițiilor de echipare tehnico-edilitară, a acceselor carosabile, etc.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii:

6.1 Orientarea față de punctele cardinale

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerinte:

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic)
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic).

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1, 1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit.

Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv nord.

6.2 Amplasarea față de drumurile publice

Pentru zona studiata, este permisa autorizarea executarii constructiilor cu destinatia stabilita, cu conditia respectarii zonelor de protectie a drumurilor, delimitate conform profilului stradal transversal prezentat.

6.3 Amplasarea față de aliniament

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și cel privat.

Distanța fixă de amplasare a oricărei constructii fata de caile de circulatie (aliniament) incluse in trama stradala interna vor fi la limita aliamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează :

A. Pentru zona de locuinte individuale Li:

- **Cu o retragere de 5.00 m** fata de frontul stradal

6.4 Amplasarea in interiorul parcelei si in raport cu limitele dintre parcele

Amplasarea constructiilor fata de limitele parcelei se va face respectand conditiile:

Construcțiile pot fi:

Construcțiile pot fi:

- izolate

- În cazul în care clădirile de locuit sunt cuplate sau izolate, distanța acestora față de limitele laterale va fi egală cu jumătate din înălțimea construcției (H/2), măsurată la cornișă pentru clădirile P+1E+M.



- Distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății este de 2.00 m. În cazul dotărilor și serviciilor publice și a locuințelor cu funcțiuni complementare distanța minimă față de limitele laterale este de 2,00 m pentru clădirile P, P+M, și cu jumătate din înălțimea construcției (H/2), măsurată la cornișă pentru cele P+1E+M.
- Pentru asigurarea respectării normelor de însorire și de prevenire a incendiilor, între fațadele cu ferestre ale construcțiilor amplasate pe aceeași parcelă este recomandabilă o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3.00 m.
- Construcțiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele acestora, în condițiile respectării prevederilor codului civil.
- Nu se admit calcane spre vecini decât pentru garaje sau clădiri cuplate, proiectarea trebuind să fie corelată.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).
- Anexele gospodărești se vor amplasa la cel puțin 4 m față de limită sau pe limită, cu condiția să nu depășească înălțimea de 3.00m.

Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelei

- Clădirile pentru locuințe se vor putea amplasa la minimum 10 m față de limita posterioară a lotului.

Investiția se va face gradat și etapizat.

Imobilele propuse pentru mobilarea terenului nu sunt legate funcțional între ele astfel că există posibilitatea ca ele să aibă ulterior destinații diferite. Fiecare clădire va avea utilități proprii cu folosirea în comun a dotărilor edilitare majore: stații de pompare, bazin de retenție ape pluviale, post trafo, SRM.

S-au rezervat zone speciale pentru spații verzi și dotările edilitare: stații de pompare, bazin de retenție ape pluviale, post trafo, SRM.

Se vor respecta normele de igienă și normele PSI

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

7.1 Accese carosabile



Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces rutier și pietonal la drumurile publice direct sau prin servitute. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației eliberate de administratorul acestuia. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu dimensionate conform normativelor în vigoare.

Clădirile vor putea fi realizate în regim izolat cu condiția de a avea obligatoriu un acces auto pe parcelă sau la parterul clădirii, având minimum 3.00 m lățime.

Execuția strazilor și a lucrărilor de sistematizare se va face după caz în etape de investiție, pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalării respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.

Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile.

Rampele de acces auto nu trebuie să aducă modificări la nivelul trotuarelor.

Stationarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurate în afara spațiilor publice.

Autorizația de construire poate fi refuzată în situația imposibilității rezolvării staționării autovehiculelor necesare pentru funcțiunea respectivă.

Este interzisă transformarea spațiilor verzi pentru garaje sau parcaje.

Suprafețele de staționare necesare vor fi stabilite la autorizația de construire cu respectarea prevederilor normativelor în vigoare.

7.2 Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă asigură accesul pietonal la construcție dintr-un drum public prin trotuare, străzi pietonale, precum și oricare cale de acces public pe terenurile proprietate publică sau după caz, pe terenuri proprietate privată grefate de servitutea de trecere publică, potrivit legii.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1 Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și de energie electrică sau în cazul:

- realizării de soluții de echipare în sistem individual.
- în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

8.2 Realizarea de rețele tehnico-utilitare

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către dezvoltator, conform **Planului de Acțiune** pentru implementarea investițiilor propuse prin **PLANUL URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) – „ELABORARE PUZ ZONA DE LOCUINTE”**, Jud. **TIMIȘ**, localitatea **Sacalaz**.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă de beneficiarul final al parcelelor.

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze



naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran pe terenuri aflate in domeniul public.

Lucrarile de echipare cu rețele tehnico-edilitare in zona se vor face cu avizul furnizorului de utilitate.

8.3 *Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare*

Rețelele de apă, de canalizare, gaze, cu energie electrică și de telecomunicații, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localitatii.

8.4 *Alimentarea cu apa -canal*

În funcție de cerințele zonelor noi dezvoltate, se vor extinde rețelele existente pe teren.

-ape uzate

– Bransarea constructiilor la rețeaua de ape uzate, in zona este obligatorie. Se vor respecta normativele pentru protectia mediului.

-ape pluviale – Orice amenajare realizata pe un teren, trebuie rezolvata in asa fel incat sa nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale.

Alimentarea cu apa se va realiza de la sistemul centralizat la rețeaua Aquatim SA, printr-o extindere de rețea .

Extinderea rețelei de alimentare cu apa propusa prin PUZ la rețeaua de apa existenta se va realiza prin grija beneficiarului/ titularului PUZ (**BONDARESCU MARIANA, BONDARESCU RUXANDRA, BONDARESCU MIHAI, NICHITEAN RAUL, HURMUZ IOAN**).

Canalizarea menajera propusa prin PUZ se va racorda la sistemul centralizat de canalizare al Aquatim SA, printr-o extindere de rețea, aceasta realizata prin grija beneficiarului/titularului PUZ-ului (**BONDARESCU MARIANA, BONDARESCU RUXANDRA, BONDARESCU MIHAI, NICHITEAN RAUL, HURMUZ IOAN**).

Apele pluviale de pe suprafetele construite, vor fi colectate prin sistemul de jgheaburi si burlane vor fi colectate prin rețeaua de canalizare ape pluviale si stocate in bazinul de retentie ape pluviale.

Apele pluviale de pe drumuri, parcar, vor fi colectate prin intermediul rigolelor de scurgere amplasate pe margine, in rețeaua de canalizare pluviala, vor fi trecute prin deznisipator si separator de produse petroliere si apoi stocate in bazin de retentie (V=60 mc). Apele pluviale de pe spatiul verde se vor infiltra in teren.

Apele pluviale din bazinul de retentie (ape pluviale conventional curate si ape pluviale pre-epurate) vor fi evacuate controlat, prin intermediul unei conducte de refulare in canalul de desecare ANIF Hcn 470, in baza avizului administratorului de drept al canalului ANIF.

8.5 *Alimentarea cu energie termica*

Apariția noilor consumatori din zona studiată determină analiza consecințelor energetice, făcută în colaborare cu furnizorul de energie termică, care va analiza din punct de vedere energetic toate problemele rezultate și va indica eventualele investiții care se impun în sistemul de rețele termice al zonei analizate care se va realiza in timp.

Pentru inceput, fiecare clădire va fi prevăzută cu o centrală termică proprie de uz gospodăresc pentru producerea agentului termic de încălzire și prepararea apei calde menajere. Combustibilul folosit se propune a fi lemnul sau alt combustibil solid, gazul metan sau combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83.

In cazul introducerii sistemului centralizat in zona se propune racordarea la acesta. Toate rețelele termice vor fi rezolvate subteran. Centralele si punctele termice vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al zonei



inconjuratoare. Accesul autovehiculelor la acestea este obligatoriu. Rezervoarele de combustibil vor fi rezolvate cu respectarea normelor P.S.I.

8.6 Alimentarea cu gaze naturale

Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la rețelele de distribuție gaze naturale din zonă.

Traseul rețelei de gaz și punctul de racordare se vor stabili cu deținătorul de rețea, având în vedere și condițiile tehnice de realizare a extinderii rețelei. La fazele următoare se vor obține avize de principiu de la toți factorii interesați în zonă, privind racordarea la utilități: apă, canal, gaze, etc.

Retelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se va realiza când acest lucru va fi posibil. Firidele de bransare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejurimilor.

8.7 Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a noilor consumatori din zonă se va asigura prin realizarea de noi posturi de transformare și de rețele electrice 0,4 kV. Aceste lucrări se vor executa pe baza studiilor și proiectelor elaborate de E-Distribuție Banat. De la aceste rețele se vor realiza branșamente individuale la obiective.

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

În paralel cu realizarea rețelelor electrice se va asigura și iluminatul stradal corespunzător al străzilor noi.

8.8 Rețele telefonice

În funcție de cerințele de dezvoltare ale zonei, firmele de telefonie vor extinde rețelele de telefonie în zonă, pe baza propriilor studii.

8.9 Rețele TVC

În funcție de solicitările beneficiarilor și a dezvoltărilor zonei se va extinde și rețeaua de televiziune în cablu.

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

9.1 Parcelarea

Parcelarea este opțiunea de divizare a unor suprafețe de teren în 2 sau mai multe loturi alăturate, care devin parcele cadastrale distincte și vor fi înregistrate în Cartea Funciara.

-Se vor asigura prin parcelare condiții necesare pentru obținerea unor loturi construibile

Terenul este construibil dacă prezintă următoarele caracteristici :

- adâncimea va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei
- să fie accesibil dintr-un drum public
- asigurarea echipării tehnico – edilitare
- să aibă caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărare contra incendiilor și apărare civilă dacă este cazul funcție de destinația clădirilor propuse.



- forme si dimensiuni ale loturilor care sa permita amplasarea unor constructii pe suprafata lor, cu respectarea regurilor de amplasare si conformare din prezentul Regulament.
- Suprafata parcelelor va fi de minim 500 mp.
- Alipiri- nu este cazul
- Dezmembrari- parcelele reglementate prin PUZ se pot dezmembra in maxim 2 parcele (cu suprafata minima de 500 mp fiecare) si cu respectarea prevederilor prezentului RLU pentru parcelele rezultate.

In urma implementarii prezentului PUZ vor rezulta 27 parcele dupa cum urmeaza:

- 22 parcele pentru locuire individuala cu maxim 2 unitati locative pe parcela.
- 2 parcele pentru dotari servicii cu locuire la etaj- maxim 2 unitati locative pe parcela
- 2 parcele pentru zone verzi
- 1 parcela pentru circulatii auto si pietonale

9.2 *Inaltimea constructiilor*

A. Pentru zona de locuințe individuale:

Regim de înălțime maxim: P+1E+M

Cota la cornișă va fi de max 9 m.

Înălțimea maximă admisă la coama a clădirilor nu va depăși

- 12 m- pentru cladirile de locuinte individuale in regim de inaltime P+1E

B. Pentru zona de dotari servicii cu locuire la etaj- maxim 2 unitati locative pe parcela:

Regim de înălțime maxim: P+1E+M

Cota la cornișă va fi de max 9 m.

Înălțimea maximă admisă la coama a clădirilor nu va depăși

- 12 m- pentru cladirile de locuinte individuale in regim de inaltime P+1E

9.3 *Aspectul exterior al constructiilor*

A. Dispozitii generale:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii de bază și nu depreciază aspectul general al zonei. Se va urmări ca noile construcții să se armonizeze cu clădirile învecinate.

Autorizarea execuției construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin Planul Urbanistic Zonal pentru UTR, corespunzătoare terenului care a generat PUZ. În acest sens procentul maxim de ocupare a terenului se calculează în limita parcelei propuse pentru realizarea construcției.

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pașișe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.



Materialele pentru finisajele exterioare vor fi de buna calitate, cu rezistența mare în timp și specifice cadrului arhitectural

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior sau în podurile nemansardabile.

Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează.

Volumul și poziția acestora nu va stănjeni traficul auto și pietonal.

B. Fațade:

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pașișe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice.

Este interzisă executarea de locuințe din materiale nedurabile.

Sunt interzise imitațiile de materiale.

Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb, alb-gri natur, ocru, gama culori calde (derivate din roșu, galben, ocru, maro), culori armonizate în general.

C. Acoperișuri:

Acoperișul poate să fie în pantă sau de tip terasă.

Poziția coamei principale va fi paralelă cu axul căii principale de circulație.

La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei.

Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor de mansardă.

Învelitoarea poate fi ceramică, panouri din tablă sau bituminoasă. Culorile vor fi din gama celor calde (derivate din roșu, galben, maro)

Învelitorile extinderilor construcțiilor sau ale garajelor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.

9.4 Procentul de ocupare și coeficientul de utilizare al terenului:

POT-PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI = $(S_{\text{constr}} / S_{\text{teren}}) \times 100$

CUT- COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI = $S_{\text{desf}} / S_{\text{teren}}$

A. Pentru zona de locuințe individuale:

P.O.T. maxim : 35%

C.U.T. maxim : 1.05

B. Pentru zona de dotări servicii cu locuire la etaj

P.O.T. maxim : 40%

C.U.T. maxim : 1.6



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

10.1 Parcaje, garaje, anexe:

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

Prin excepție de la prevederile aliniatului anterior, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor locale.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Fiecare parcelă va conține obligatoriu un garaj sau loc de parcare pentru 1- 2 mașini/unitate locativa.

În cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății.

Este interzisă executarea pe loturile destinate extinderii de locuințe a oricărui alt tip de construcții de orice natură (alte garaje, anexe gospodărești, etc.) cu excepția dotărilor ca: piscină, pergole, chioșcuri, umbrare, etc.

Construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și în același spirit ca și clădirile de locuit (inclusiv acoperire cu șarpantă sau învelitori tip terasă).

Portile și ușile corespunzătoare împrejuririlor se vor deschide spre incintă.

Se interzice betonarea sau asfaltarea integrală a spațiilor neconstruite aferente clădirilor.

10.2 Spații verzi și plantate:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata terenul neconstruit și neamenajat cu spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 150 mp de teren neconstruit. Se va trata ca spațiu verde cel puțin 20% din suprafața totală a fiecărui lot.

Este obligatorie amenajarea și plantarea cu arbori a zonei destinate agrementului, locului de joacă pentru copii, a parcului, precum și a spațiului verde aferent circulațiilor carosabile.

Plantatiile de protecție de-a lungul cailor publice, se dimensionează în funcție de vântul dominant, de vecinătăți, de caracterul zonei inconjurătoare.

Amenajarea spațiilor publice, realizarea construcțiilor și a mobilierului urban se va realiza numai pe baza de documentații de specialitate aprobate, a Certificatelor de Urbanism și a Autorizațiilor de Construire, eliberate conform legii 50/1991 republicată.

10.3 Împrejurii:

Împrejmuirea la aliniament interesează atât domeniul public cât și cel privat, prevederile privind amplasarea și conformarea lor putând fi stabilite prin regulamente ale administrației publice locale. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorită calității participante la crearea peisajului urban, alături de construcțiile pe care le protejează sau a caror parcelă o delimitează.

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



ARHISILV

sârmă. Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 1,80, cu soclu plin de 0,30 - 0,60 m și vor putea fi dublate de un gard viu.

Împrejmuirile amplasate pe limitele laterale și posterioare, ale parcelei sunt realizate din ratiuni de delimitare și de protecție a proprietății. Modalitatea de realizare a împrejmuirilor în vederea protecției proprietății private pentru evitarea intruziunilor, precum și relațiile de vecinătate, sunt reglementate de prevederile Codului Civil. Acestea se referă la zidurile despartitoare dintre construcții, precum și la condițiile în care se realizează împrejmuirile gradinilor.

De la casă și până în spatele lotului, se pot realiza împrejmuiri opace (zidărie, etc), cu o înălțime maximă de 2,00m.

Împrejmuirile vor avea un caracter arhitectural și trebuie să participe la ameliorarea aspectului exterior atât prin alegerea materialelor de construcție și a esențelor vegetale cât și prin calitatea execuției.

Se interzice executarea împrejmuirilor din panouri prefabricate din beton.
Se interzice executarea împrejmuiri pe o lățime de 2 m față de HCN 477-4.

III ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ:

11 Unitati si subunitati functionale

Zona studiată va cuprinde următoarele subzone funcționale:

1. subzona locuințe individuale cu maxim 2 unități locative pe parcelă
2. subzona dotări servicii cu locuire la etaj- maxim 2 unități locative pe parcelă.
3. subzona spații plantate, perdele de protecție;
4. subzona căi de comunicații rutiere și amenajările aferente.

IV PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE:

12. Utilizări permise:

12.1. Subzona rezidențială propusă cu locuințe individuale Li:

- locuințe individuale cu maxim 2 unități locative pe parcelă – conform planșei A-03 *Reglementări urbanistice*;
- alei, zone verzi, spații de joacă, terase.

12.2. Subzona dotări servicii cu locuire la etaj- maxim 2 unități locative pe parcelă:

- dotări și servicii publice de tipul: birouri, îngrijire corporală, gradinită, creșă;
- locuire- maxim 15 unități locative pe parcelă;
 - unități de comerț cu amanuntul, alimentație publică cu maxim 15 locuri în spații închise etanșe, servicii, administrație, învățământ privat;
 - birouri, sedii financiar-bancare;
 - spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule;
 - instalații tehnico-edilitare necesare zonei;
 - spații comerciale. conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit: de ex. birouri, prestări servicii, cabinete medicale, alte funcțiuni similare, etc. dacă implică maxim 10 persoane, își desfășoară activitatea doar la interior, nu afectează intimitatea locuirii pe parcelele învecinate (în caz contrar se va obține acordul vecinilor);



- este permisă utilizarea unor spații de la parterul unor clădiri de locuit pentru comerț, servicii sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică, chimică sau vizuală, nu afectează intimitatea locuirii învecinate (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, etc.), au o suprafață utilă maximă de 80 mp, cu maxim 5 persoane implicate, cu activitate desfășurată doar la interior;
- dotări admise zonei de locuit: spații verzi;; servicii profesionale sau manufacturiere (care nu contribuie la poluarea fonică, chimică sau vizuală, nu afectează intimitatea locuirii învecinate, au o suprafață utilă maximă de 160 mp, cu maxim 5 persoane implicate, cu activitate desfășurată doar la interior); instituții de învățământ (creșe, grădinițe, școli private) cu îndeplinirea condițiilor RLU și asigurarea suprafețelor necesare în funcție de capacitate și normele în vigoare;
- alimentație publică (sunt permise activități de alimentație publică: cafenele, pizzerii, restaurante, ce pot acomoda un număr de maxim 40 locuri); se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile; dotările necesare acestor funcțiuni (parcaje, rezervoare, etc.) trebuie asigurate în interiorul limitei de proprietate.

12.3. Subzona spații plantate, agrement, perdele de protecție Ve:

- amenajări specifice zonelor de parcuri, grădini publice (alei pietonale, bănci, fântâni arteziene, oglinzi de apă amenajate, pergole, obiecte decorative, locuri de joacă pentru copii) obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, bănci, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, etc.);
- plantații de protecție;

12.4. Subzona căi de comunicații rutiere și amenajările aferente:

- cai de comunicare;
- parcaje publice;
- spatii de stationare;
- platforme sau alveole carosabile pentru transportul in comun;
- trotuare, alei pentru ciclisti;
- Spatii verzi;
- Refugii si treceri pentru pietoni;
- Poduri peste HCN.

13. Utilizări permise cu condiții:

13.1 Subzona rezidențială propusă cu locuințe individuale:

Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona rezidențială sau vecinătățile ei și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole.

Conversia spațiilor de locuire în spații pentru birouri cu maxim 5 angajați cu acordul vecinilor direct implicați.

13.2. Subzona dotări și servicii cu locuire la etaj:

Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona rezidențială sau vecinătățile ei și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole.



Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu următoarele condiții de tipul birouri, îngrijire corporală, servicii administrative, învățământ public sau privat:

- să nu genereze transport greu;
- să aibe posibilitatea de a asigura în parcela proprie staționarea autovehiculelor aferente acestei funcțiuni (conform normelor);
- să fie activități nepoluante, fără riscuri tehnologice, fără incomodări datorate utilizării incintei pentru depozitare deșeuri, etc.

13.3. Subzona spații plantate, agrement, perdele de protecție:

Suporturile pentru reclame sunt permise în spațiile verzi de aliniament, cu condiția de a nu optura imagini de perspectivă asupra unor obiecte de arhitectură sau ansambluri urbanistice valoroase sau a nu aduce prejudicii peisajului, doar cu acordul administrator canal și administrator rețea gaz.

13.4

. Subzona căi de comunicații rutiere și amenajările aferente:

Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona rezidențială sau vecinătățile ei și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole.

14. Interdicții temporare de construire:

14.1. Subzona rezidențială propusă cu locuințe individuale:

Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale și carosabile.

14.2 Subzona dotări și servicii și locuire la etaj:

Nu e cazul.

14.2. Subzona spații plantate, agrement, perdele de protecție:

Cele impuse de către operatorii ce dețin instalații pe proprietatea studiată.

14.3. Subzona căi de comunicații rutiere și amenajările aferente:

Nu este cazul

15. Interdicții de construire:

15.1. Subzona rezidențială propusă cu locuințe individuale:

- oricare altele necuprinse la pct. 12.1, 13.1, 14.1;
- se interzice amplasarea construcțiilor și amenajărilor care prin natura lor, volumul și aspectul lor sunt incompatibile cu securitatea, salubritatea și confortul zonei;
- construcții pentru activități de producție, industriale, ateliere care produc zgomote;
- construcții pentru creșterea animalelor, ferme agro – zootehnice, abatoare;



-construcțiile pentru echipare cu instalații tehnologice, altele decât cele prevăzute la prezentul regulament;

-depozite de deșeuri.

15.2. Subzona dotări și servicii si locuire la etaj:

-oricare altele necuprinse la pct. 12.2,13.1,14.1;

-se interzice amplasarea construcțiilor și amenajărilor care prin natura lor, volumul și aspectul lor sunt incompatibile cu securitatea, salubritatea și confortul zonei ;

-construcții pentru activități de producție, industriale, ateliere care produc zgomote;

-construcții pentru creșterea animalelor, ferme agro – zootehnice, abatoare;

-construcțiile pentru echipare cu instalații tehnologice, altele decât cele prevăzute la prezentul regulament;

-depozite de deșeuri.

15.3. Subzona spații plantate, agrement, perdele de protecție:

-se interzice construirea oricaror obiective altele decât cele menționate la punctele 12.2,13.2,14.2

15.3. Subzona căi de comunicații rutiere și amenajările aferente:

-parcari si garaje pentru camioane si autobuze precum si a remorcilor acestora in cartierele exclusive rezidentiale;

-parcări și garaje pentru autovehicule cu greutate proprie de peste 3.5 t precum si pentru remorcile acestora.

V. CONCLUZII:

Soluția urbanistică adoptată se va înscrie în prevederile "PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI Sacalaz".

Trasarea străzilor și respectiv a limitelor de parcele se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție de proiectantul de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării.

Certificatele de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elementele obligatorii din REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

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

Coordonator urbanism,
Arh. Urb. FOLEA DORU



Întocmit,
arh. OCOLISAN BOGDAN

