

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

U.T.R.

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.)

Regulile generale de urbanism constituie un ansamblu de principii urbanistice cu un caracter de largă generalitate, prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și a amenajărilor, în acord cu prevederile legale.

Regulamentul local de urbanism se sprijină pe o bază legală formată din:

- Legi și acte normative privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor.
- Norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare a acestora.
- Regulii proprii domeniului urbanismului și a amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă .
- Configurația parcelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor , etc.

2. Bază legală a elaborării

R.L.U. aferent P.U.Z. a fost elaborat având ca bază:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr.839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
- Normele de aplicare a Legii nr.350/2001 cu completari ulterioare.

3 Domeniul de aplicare:

1.Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe categorii de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan.

2. Regulamentul local de urbanism se aproba prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Șofronea și constituie un act de autoritate al administrației publice locale.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

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

Terenuri agricole în intravilan:

Autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de Consiliul Local al Comunei Șofronea, pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- completarea zonelor libere;
- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte;

Prin autorizația de construire, terenurile libere din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv de la caz la caz.

Colectarea deșeurilor se va face la nivel de zonă prin activități de salubritate care vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze cadrul ambiental și imaginea civilizată.

Terenuri agricole în extravilan:

Autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de Consiliul Local al Comunei Șofronea, pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- extinderea zonelor de locuit .
- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Prin autorizația de construire, terenurile libere din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, zonele de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, apă canalizată și a căilor de comunicație, construcții în zonele verzi prevăzute prin acest P.U.Z.,

Colectarea deșeurilor se va face la nivel de zonă prin activități de salubritate care vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze cadrul ambiental și imaginea civilizată.

- Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.

În zona studiată nu sunt zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.

- Zone construite protejate:

În prezenta Unitate teritorială de bază nu sunt zone care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, sau local.

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

- Expunerea la riscuri naturale:

Nu e cazul.

- Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul

- Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

În prezenta Unitate teritorială de bază nu sunt construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice.

• Utilizări permise:

- funcțiuni admise: zonă de locuințe individuale;
- regim de construire: P, P+M, P + 1E+M;
- H max = 9,00 m;

- P.O.T. min = 15%;
- C.U.T. min = 0,15;
- P.O.T. max = 30%;
- C.U.T. max = 0,90;
- **funcțiuni admise: zonă de servicii publice, spații comerciale, sedii de firme, birouri, cabinete;**
- regim de construire: P, P + M
- H max = 9,00 m;
- P.O.T. min = 30%;
- C.U.T. min = 0,30;
- P.O.T. max = 60%;
- C.U.T. max = 1,20;

- **Utilizări permise cu condiții :**

Autorizarea executării construcțiilor în zona se va face cu condiția respectării indicilor minimali și maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin prezentul regulament.

- **Utilizări interzise:**

Construcțiile în zonele de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, apă canalizare, gaze naturale, telefonizare și a căilor de comunicație.

Construcții în zonele verzi prevăzute prin acest P.U.Z.

Unitățile industriale și depozitare.

- **Asigurarea echipării edilitare:**

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

Autorizarea executării construcțiilor în corelare cu posibilitățile de realizare a echipării edilitare se va face în următoarele condiții: - *lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice (apă, canalizare, gaze naturale, energie termică, energie electrică și telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută subteran, în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate;*

- **Utilizări permise:**

Orice fel de construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

Pentru alimentarea cu apă a zonei studiate se propune extinderea rețelei de distribuție de apă potabilă din localitatea Șofronea de pe strada 13. Extinderea de rețea de distribuție apă se va face cu țevă de PEID De110mm.

Rețeaua de apă potabilă propusă în prezentul PUZ este din țevă de polietilenă PEID De110mm montată îngropat, amplasată pe domeniul public sau pe spațiul comun din PUZ, la o distanță de minim 3,00 m față de canalizarea menajeră și de clădiri propuse/existente.

Fiecare locuință/imobil se va racorda la rețeaua de apă propusă printr-un branșament de apă din țevă de polietilenă PEID De32mm, care va avea un cămin de apometru amplasat pe domeniul comun, la limita de proprietate.

Pe traseul rețelei de apă din zona de locuințe se vor monta 3 hidranți de incendiu subterani având Dn 80mm la distanța de maxim 500 m între ei și cămine de vane.

Canalizarea menajeră

Datorită situației colectoarelor menajere existente în zona studiată pentru prezentul PUZ se propune realizarea de colectoare menajere pe toate străzile propuse în prezentul PUZ, cu curgere gravitațională, care se vor racorda în stație de pompare ape uzate menajere SPAU aflată în curs de execuție amplasată pe strada13.

Colectoarele menajere sunt din țevă de PVC SN4 De250mm montate îngropat, pe domeniul public sau pe spațiul comun al PUZ-ului la o distanță minimă de 3,00 m față de rețeaua de apă potabilă și de 2,00m față de clădirile propuse/existente. Pe colectoarele menajere se vor amplasa cămine de vizitare din tuburi de beton prefabricate pentru schimbare de direcție, pentru racorduri, ramificație, de linie. Căminele de vizitare se vor amplasa la o distanță de maxim 60,00m între ele.

Fiecare locuință se va racorda la rețeaua de canalizare menajeră propusă, prin câte un racord menajer din țevă de PVC SN4 De160mm, care va avea un cămin de inspecție amplasat pe domeniul comun, la limita de proprietate. Racordurile menajere propuse se vor evacua în căminele de vizitare de pe colectoarele menajere.

Se vor respecta condițiile din avizul CAA nr. 22086/18.09.2025

-Branșarea și racordarea obiectivelor la sistemul public de alimentare cu apă și canalizare se va face de agenți economici agrementați de Compania de Apă Arad SA, cu respectarea procedurilor specifice de proiectare, autorizare, avizare, execuție, recepție, contractare, furnizare, în baza unor Cereri de branșare-racordare înaintate de proprietari și pe cheltuiala acestora și în baza unui aviz de soluție tehnică

Condițiile generale privind asigurarea utilităților publice de apă și canalizare la obiective se precizează de operator în Avizul de Soluție Tehnică.

Prezentul aviz nu ține loc de Aviz de Soluție Tehnică de alimentare cu apă și canalizare.ehnică

Se vor respecta condițiile din avizul rețele electrice nr. 28199020-15.10. 2025 emis de Rețele electrice

Pentru obținerea AVIZULUI DE AMPLASAMENT la faza PAC, DTAC , se va anexa Hotărârea de aprobare la faza PUZ, planșa aprobare PUZ (avizată) și copie aviz de amplasament PUZ.

Se vor respecta condițiile din Avizulsc GazVest nr. 238363 din 05.09.2025

Avizul va servii pentru pentru obținerea Autorizației de construire.

Proiectantul de specialitate al lucrărilor și executantul acestora sunt obligați să respecte prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea și , executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale în vigoare.

- **Utilizări permise cu condiții :**

Construcțiile vor fi executate după stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente (în total), de către investitorii interesați.

Se vor respecta condițiile din avizul 62/30.09.2025-Apele Române :

La faza de proiectare DTAC + Pt, pentru extinderea rețelei de apă și canalizare menajeră se va solicita pe baza unei documentații tehnice de fundamentare întocmită conform Ordinului Ministerului Apelor și Pădurilor nr. 828/2019 Aviz de gospodărire a apelor.

Conform Deciziei etapei de incadrare ANMAP nr. DJM AR/20284-04.11.2025 trebuie respectate urmatoarele recomandar:

- este interzisă orice deversare de ape uzate , reziduri sau deșeuri de orice fel în ape de suprafață, subterane, pe sol sau în subsol

- apele pluviale de pe clădiri vor fi dirijate la nivelul solului , se vor încadra în limitele stabilite de Normativul NTPA 002 și se vor evacua în rețeaua de canalizare pluvială existent în zonă.

„- se va evita depozitarea necontrolată a deșeurilor de orice natură ce vor rezulta pe perioada derulării lucrărilor și după realizarea investițiilor.

Orice construcție care, prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele de echipare tehnico – edilitară asigurată (acoperite sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

Autorizarea construirii în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesați se va face numai în cazul în care, din corelarea cu celelalte reguli , rezultă că terenul este construibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare. lucrărilor și după realizarea investițiilor.

Se vor respecta condițiile din avizul AFO12999157/34849/32572 DIN 06.19,2925Orange România SA

În cazul avarierii instalațiilor de telecomunicații , inițiatorul documentației va suporta contravaloarea pagubelor rez, conform reglementărilor ultate și contravaloarea lucrărilor de restabilire a funcționării lor, conform reglementărilor tehnice în vigoare și legii specific în vigoare.

În scopul protejării infrastructurii de fibră optică se poate solicita asistență tehnică la predare de amplasament Acest lucru se va anunța cu 14 zile în avans

Solicitantul prezentelor condiții tehnice răspunde conform legii de respectarea condițiilor generale și speciale cu privier la proiectarea și executarea de lucrări ÎN ZONA DE PROTECȚIE A REȚELELOR DE TELECOMUNICAȚII.

PENTRU A PREÎNTÂMPINA DETERIORAREA ORICĂRORA REȚELE DE TELECOMUNICAȚII EXISTENTE ÎN ZONA LUCRĂRILOR PROPUSE SE POATE SOLICITA ACORDAREA ASISTENȚEI TEHNICE.

C onform Avizului nr. 241/U/22.09.2022 emis de DJCArad, amplasamentul nu se află în baza de date a patrimoniului de date arheologice reperat și nu sunt necesare lucrări de descărcare arheologice.

Sarcina titularului de investiție este de a opri lucrările și de a anunța DJC Arad și Primăria Comunei Șofronea asupra descoperirilor, în cazul în care în timpul lucrărilor de infrastructură apar puncte de vestigii arheologice .

La faza de proiectare DTAC nu este necesar avizul DJC Arad.

- **Utilizări interzise:**

Orice construcție care, prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele de echipare tehnico – edilitară asigurată (acoperite sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

- **Asigurarea compatibilității funcțiunilor:**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei (funcțiunea de locuire și funcțiuni complementare).

Integrarea în zonă a construcțiilor noi se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de bază privind ocuparea terenului, cât și a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor, în acord cu destinația acestora.

În urma analizei unității teritoriale de referință U.T.R. se stabilește :

- funcțiune dominantă – funcțiunea de locuire ;
- funcțiuni complementare – servicii publice, spatii comerciale, sedii firme, birouri, cabinete.

- **Procentul de ocupare a terenului**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită de prezentul regulament.

Pentru zona de locuit (locuințe individuale)

- regim de construire: P, P+M, P + 1E+M;
- H max = 9,00 m;
- P.O.T. min = 15%;
- C.U.T. min = 0,15;
- P.O.T. max = 30%;
- C.U.T. max = 0,90;

Pentru zona de servicii publice

- regim de construire: P, P+1,
- H max = 9,00 m;
- P.O.T. min = 30%;
- C.U.T. min = 0,30;
- P.O.T. max = 60%;
- C.U.T. max = 1,20;

6.Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- Orientarea față de punctele cardinale:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform prezentului regulament.

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

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic)
 - asigurarea iluminatului natural
 - asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic)
- Construcțiile de locuit : se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor

- Amplasarea față de drumuri publice:

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

- Amplasarea față de aliniament:

Clădirile vor fi amplasate retrase față limita de proprietate - frontul stradal - cu 5,00 m.

- Amplasarea în interiorul parcelei:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, - servitutea de vedere - obligația de a păstra o distanță de minimum 2,00 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate , conform art.615 din Codul Civil.

- cu minim 2,00 m fata de limitele laterale

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată. În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m) .

c) clădiri izolate :

- minim 2,00 m față de limitele laterale și limita posterioară
- 5,00 m față de frontul stradal.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Accese carosabile

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

Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

Vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul parcelelor pentru fiecare locuință ;
- pentru construcțiile de locuințe cu acces și lot propriu se vor asigura accese carosabile pentru locatari

În partea de nord a fost propusă și o pistă de biciclete , prevăzută și cu un loc de odihnă .

– **Accesele pietonale:**

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

Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

Suprafețele de teren aferente circulațiilor carosabile cât și cele pietonale și zonele verzi de aliniament vor trece în domeniul public.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

– **Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente:**

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

– **Realizare de rețele edilitare:**

Lucrările de realizare a rețelelor edilitare, de racordare și de bransare al rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor.

Conform legislației în vigoare , rețelele edilitare publice **aparțin domeniului public local** .

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și bransare care se realizează pe **terenurile proprietate privată** ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr.10/ 1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice

– **Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:**

1) Rețelele edilitare fac parte , alături de rețeaua de drumuri și străzi (cu traseele cărora sunt asociate) din categoria utilităților aflate în serviciul public. Terenul pe care sunt amplasate aparține , de regulă, domeniului public, iar construirea și întreținerea rețelelor și instalațiilor edilitare publice constituie lucrări de utilitate publică. Instalațiile și rețelele publice sunt , după caz , în proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale.

2) Rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze , telecomunicații , fac parte din sistemul național și sunt proprietatea publică a statului, indiferent de modul de finanțare.

Lucrările de racordare și bransare la rețelele edilitare publice (apă , canalizare, gaze , termice, energie electrică și telefonie) se suportă în întregime de investitor și se execută subteran, în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

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

– **Parcelarea**

Prin prezentul P.U.Z se propune realizarea a 166 loturi pentru construirea de clădiri de locuit. Parcelele sunt construibile dacă:

- se asigură accesul la un drum public sau prin alta parcela în baza unui acord legal;
- lățimea parcelei este mai mică decât lungimea și mai mare de 8 m;
- asigură echiparea tehnico - edilitară necesară în sistem public sau individual;

– **Regimul de înălțime:**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două nivele clădirile imediat învecinate.

C.U.T.max= 0,90-zona de locuit, respectiv C.U.T.max=1,20-zona de funcțiuni complementare.

Regimul de înălțime maxim stabilit de prezentul regulament este :

- maxim P+1E+M pentru locuințe individuale
- maxim P+M pentru funcțiunile complementare

– **Aspectul exterior al clădirilor:**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu distonează cu aspectul general al zonei.

Se vor folosi :

- materiale de construcții durabile;
- finisaje exterioare adecvate funcțiunii; culorile în concordanță cu ansamblul urban;
- fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.

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

– Spații verzi amenajate și de aliniament:

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

Zona verde amenajata ocupa 24.451,88 mp, adica 13,33 % din total suprafata, la care se va adauga si zona verde de aliniament 24.504,66, respectiv 13,36 %. Zona verde totalizeaz[48.956, 54 mp, respectiv 26,69 % . Pe fiecare lot va fi prevăzută zonă verde .

Pe fiecare lot destinat locuintelor se va asigura minim 35 % din suprafata lotului ca zona verde.

Pe fiecare lot destinat funcțiunilor complementare se va asigura minim 20 % din suprafata lotului ca zona verde.

– Împrejurimi:

În condițiile prezentului regulament este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:

- împrejurimi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și sau integrării clădirilor în carcaterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- împrejurimi stradale - înaltime max.2m, din care soclu opac 0,30-1,00m și parte transparenta dublata de gard viu (dupa caz);
- împrejurimi laterale și posterioara - înaltime max.2,5m, din material transparent și gard viu (dupa caz);

III ZONIFICARE FUNCționalĂ

11. Zone și subzone funcționale

L - funcțiune predominanta - zona de locuit

- subzonă predominant rezidențială ZF 11
- subzonă servicii publice (ZF 10)
- subzonă spații verzi plantate (ZF 14)
- subzonă căi de comunicație rutieră (ZF 06)

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCțIONALE DIN INTRAVILAN

ZF 11 – Zona pentru locuințe: art. 4, 9, 14, 15, 17, 18, 20, 23, 24, 25, 26, 27, 30, 31, 32, 33 din R.G.U.

ZF 06 – Zona pentru căi de comunicație: art.5, 6, 7, 8, 9, 11, 14, 16, 20, din R.G.U.

ZF 14 – Zona pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement: art.4, 5, 6, 14, 15, 16, 17,18, 20, 23,24, 25, 26, 30, 31, 32, 33, din R.G.U.

ZF 10 – Zona pentru instituții și servicii: art.4, 5, 9, 14, 15, 17, 18, 20, 23, 24, 25, 26, 27, 30, 31, 32, 33 din R.G.U.

Utilizare funcțională

- Locuințe individuale și funcțiuni complementare

Utilități admise

- clădiri de locuit și spații comerciale, sedii firme, birouri, cabinete

Utilități admise cu condiții

- anexe (garaje, filigorii) cu condiția respectării P.O.T. stabilit prin prezenta documentație

Utilități interzise

- orice construcție care nu a fost prevazută în documentația de urbanism
- orice activitate care crează discomfort urban și perturba funcțiunea de locuire.

Caracteristica parcelei

- suprafața parcelor este între 400 mp și 600 mp.
- adâncimea parcelei este mai mare decât lățimea acesteia

Aliniament

- conform planșei de Reglementări urbanistice - retragere 5,00m de la frontul stradal

Circulații , accese și parări

- parcela are asigurat accesul prin carosabile de 3,50 m lățime
- parcare este asigurată integral pe lot fără afectarea domeniului public atât pentru locatari cât și pentru vizitatori.

Înălțimea maximă admisă :

- pentru locuințele P+1+M : înălțime maximă la cornișa de 9,00 m.
- pentru funcțiuni complementare, P+M : înălțime maximă la cornișa de 9,00 m.

Spații verzi, plantate 13.33 % raportat la întreaga zonă reglementată iar pe fiecare lot în parte sunt asigurați minimum 35% din suprafața lotului destinat clădirii de locuit, respectiv minimum 20% din suprafața lotului destinat funcțiilor complementare.

V. U.T.R.

- vecinatati
 - la nord - drum comunal Dc 108 și parțial zona de locuit existentă
 - la sud - drum de exploatare și terenuri agricole arabile
 - la vest - drum de exploatare , trup izolat UTR12 și terenuri agricole
 - la est - zona de locuit existentă

Intocmit
Arh. Șerban Elvira