



VOLUMUL II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAPITOLUL I | DISPOZIȚII GENERALE

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

I.1 ROLUL RLU

Regulamentul Local de Urbanism este întocmit pentru a fi create condițiile de amenajare coerentă și de calitate a teritoriului aferent investiției. Acesta conține reglementări referitoare la utilizarea terenului și detaliază conținutul planșelor desenate ce compun documentația de urbanism. Prin RLU se vor stabili funcțiunea zonei și destinația construcției propuse, se va defini regimul de înălțime și înălțimea maximă admisă, POT și CUT, retragerea construcțiilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, asigurarea accesului auto și pietonal, modul de amenajare a parcarii, soluțiile de echipare edilitară, aspectul exterior al clădirilor și modul de gestionare al spațiilor verzi.

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

I.2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

LISTA STUDIILOR, DOCUMENTELOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR PUZ

- Planul Urbanistic General al Municipiului Reșița aprobat prin HCL nr. 92 din 06.04.2011, prelungit prin HCL nr. 94 din 30.03.2021 pe o perioadă de 10 ani
- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Reșița aprobat, cu modificările și completările ulterioare
- HCL nr. 77 din 27.02.2025 privind aprobarea PUZ- Dezvoltare zonă de locuire (CF nr. 47411, 47959, 48259), beneficiari Aciu-Suiugan Alexandru, Aciu-Suiugan Mădălina-Roxana, Novac Emanuel-Florin, Weisz Gabriel
- extras de Carte Funciară nr. 50073 Reșița.

LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ȘI AVIZE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU PUZ

- Certificat de Urbanism nr. 292 din 20.08.2025 eliberat de Primăria Municipiului Reșița
- Aviz de Oportunitate nr. 41 din 18.09.2025 eliberat de Primăria Municipiului Reșița
- Raportul informării și consultării publicului nr. 75913 din 11.09.2025 - etapa 1
- Plan topografic întocmit în vederea elaborării PUZ.

BAZA LEGALĂ republicată, actualizată, cu completările și modificările ulterioare

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții
- Legea nr. 286/2009 privind Codul Penal
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil
- Legea nr. 247/2005 privind circulația juridică a terenurilor
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului imobiliar și publicității imobiliare
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia



- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice
- Legea nr. 107/1996 a apelor
- Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților
- Legea nr. 241/2006 a serviciului de alimentare cu apă și de canalizare
- Legea nr. 123/2012 a energiei electrice și a gazelor
- Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor
- Legea nr. 159/2016 privind regimul infrastructurii fizice a rețelelor de comunicații
- Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică
- Legea nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public
- Ordinul nr. 839/ 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
- Ordinul nr. 176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul- cadru al planului urbanistic zonal”, Indicativ GM-010-2000
- Ordinul nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism", Indicativ GM-007-2000
- Ordinul nr. 600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- Ordinul nr. 1296/2017 privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor
- Ordinul nr. 172/2023 privind aprobarea normativului pentru proiectarea parcajelor, indicativ NP 24-2022
- Ordinul nr. 195/2005 privind protecția mediului și Normativul privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare a localităților NP 133 /2022
- Ordinul nr. 267/2025 privind aprobarea Normativului de siguranță la foc a construcțiilor- P118
- Ordinul nr. 1294/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale
- Ordinul nr. 21/2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Hotărârea Guvernului nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale
- Hotărârea Guvernului nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică
- Hotărârea Guvernului nr. 1061/2008 privind transportul deșeurilor periculoase și nepericuloase pe teritoriul României
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice.

I.3 DOMENIILE DE APLICARE

Conform Certificatului de Urbanism nr. 292 din 20.08.2025 eliberat de Primăria Municipiului Reșița, terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este situat pe teritoriul administrativ al localității, în intravilan, în UTR 32a, limită cu UTR 32, conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Reșița. Zona nu este reglementată urbanistic, însă este destinată dezvoltării rezidențiale (locuire).

Terenul ce urmează a fi reglementat în vederea construirii are o suprafață de 1000 mp și este generat de imobilul identificat prin Cartea Funciară nr. 50073 Reșița (nr. Top 455/2/1/b/1/1/u, lot 1), teren neîmprejmuit, fâneată în intravilan, proprietari Novac Benjamin și Novac Iovanca- Cristina.

Regulamentul Local de Urbanism se aplică exclusiv terenului evidențiat în planșele care fac parte integrantă din prezentul Plan Urbanistic Zonal.



Reglementarea terenului s-a întocmit în concordanță cu prevederile PUG Reșița, aprobat prin HCL nr. 92/2011, cu modificările și completările ulterioare, aflat în valabilitate la momentul elaborării prezentei documentații. Denumirea zonei funcționale, reglementările cu privire la autorizarea construcțiilor, echiparea tehnico-edilitară, indicii caracteristici ai parcelei, alinieri, retrageri și accese, au fost corelate cu cele definite în Planul Urbanistic General al Municipiului Reșița și Regulamentul Local de Urbanism, cât și cele prevăzute în PUZ- Dezvoltare zonă de locuire aprobat prin HCL nr. 77/2025, documentație de urbanism elaborată pe trei parcele situate la nord de terenul studiat. În propunerea PUZ s-a ținut cont de specificul urbanistic al cvartalului în care se situează terenul, precum și de cerințele specifice ale beneficiarilor prezentei documentații.

La eliberarea Certificatelor de Urbanism ce vizează terenul ce face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului Regulament, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

Autorizațiile de Construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament.

La emiterea Autorizațiilor de Construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. Totodată se vor lua măsuri pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

Autorizațiile de Construire vor fi emise direct în baza prevederilor Planului Urbanistic Zonal în acele zone pentru care prezentul regulament cuprinde reglementări privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilului și un Plan Urbanistic de Detaliu nu este solicitat în mod obligatoriu prin prezentul Regulament.

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

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

Autorizarea executării lucrărilor de construire pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal este permisă pentru construcțiile și amenajările specifice așezărilor urbane, cu respectarea condițiilor impuse de legislația în vigoare și de prezentul Regulament Local de Urbanism. Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural și al echilibrului ecologic.

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

- completarea zonei funcționale potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei
- alipirea celor trei terenuri și re poziționarea cadastrală a parcelei rezultate
- valorificarea amplasamentului aflat în proximitatea rețelelor tehnico-edilitare
- realizare acces auto și pietonal, amenajare parcuri și spații verzi.

Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai de către Primăria Municipiului Reșița, cu avizul/acordul de specialitate emise de organismele abilitate și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a prescripțiilor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire a apelor.

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

În zona studiată se interzic următoarele activități:

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



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

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

Apa menajeră va fi colectată în rețeaua extinsă de canalizare și condusă spre stația de epurare a apei. Apele pluviale vor fi dirijate în sistem propriu, spre zonele de teren acoperite de spații verzi și bazinul de retenție.

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

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

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

EXPUNEREA LA RISCURI NATURALE

Autorizarea executării construcțiilor sau 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, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, marcate în capitolele specifice ale Planului Urbanistic General și în studiile de fundamentare care au stat la baza elaborării acestuia.

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

Conform Legii nr. 575/2001 privind aprobarea „Planului de amenajare a teritoriului național -Sesiunea a V-a- Zone de risc natural”- Anexa 5 -- Inundații, amplasamentul cercetat se regăsește în lista cu unitățile administrativ teritoriale afectate de inundații (pe cursuri de apă și pe torenți).

Conform Legii nr. 575/2001 privind aprobarea „Planului de amenajare a teritoriului național -Sesiunea a V-a- Zone de risc natural”- Anexa 7- Alunecări de teren, amplasamentul cercetat nu se regăsește în lista cu unitățile administrativ teritoriale afectate de alunecări de teren.

Conform Legii nr. 575/2001 privind aprobarea „Planului de amenajare a teritoriului național -Sesiunea a V-a- Zone de risc natural”- Anexa 3, amplasamentul cercetat este situat în zone urbane pentru care intensitatea seismică echivalată pe baza parametrilor de calcul privind zonarea României, este minim VII grade pe scara MSK a intensității cutremurelor.

Având în vedere cele menționate, Studiul Geotehnic efectuat pe terenul vizat de prezentul PUZ, recomandă sistematizarea zonei din punct de vedere al colectării apelor meteoritice și evacuarea lor din perimetrul construcției pentru evitarea stagnării acesteia pe platformele amenajate și pentru evitarea infiltrării apei la tălpile fundațiilor.

EXPUNEREA LA RISCURI TEHNOLOGICE

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 și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

CONSTRUCȚII CU FUNCȚIUNI GENERATOARE DE RISCURI TEHNOLOGICE

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. Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministerelor responsabile cu industria, agricultura și alimentația, ape, păduri și protecția mediului, sănătatea, transportul, apărării naționale și de interne.



ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

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

ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcțiilor și zona funcțională descrisă în prezentul Regulament.

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.

LUCRĂRI DE UTILITATE PUBLICĂ

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

II.3 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Amplasarea clădirii destinată locuinței trebuie să se facă în zona funcțională stabilită prin prezentul regulament, pe teren sigur și salubru care să asigure:

- protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului
- sistem centralizat sau individual de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele în vigoare
- sistem de canalizare care asigură preluarea, colectarea, evacuarea și transportul apelor uzate, a apelor meteorice, precum și epurarea corespunzătoare a apelor uzate înainte de evacuare
- sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere
- sănătatea populației față de poluarea antropică cu compuși chimici, radiații și/sau contaminanți biologici.

Amplasarea clădirii sau ale anexelor pe teren va ține cont de conformația parcelei, de fondul construit existent, aliniamente și retrageri existente în vecinătate și stabilite în PUG Reșița sau PUZ aprobate anterior elaborării prezentei documentații. Construcția propusă și anexele ei vor fi amplasate în conformitate cu retragerile indicate în planșele de reglementări urbanistice. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea față de limitele de proprietate se face conform legii și în condițiile prezentului regulament.

Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei vor respecta prevederile Codului Civil și ale prezentului Regulament Local de Urbanism.

Regulile de amplasare față de aliniament și retrageri se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirii, inclusiv balcoane și terase care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament. Nu sunt incluse pergole, copertine, limita streșinii, alte asemenea, care compun expresia artistică a clădirii.

Condițiile de amplasare a construcțiilor în interiorul parcelei sunt precizate în cadrul reglementărilor zonei funcționale din unitatea teritorială de referință aferentă prezentului Plan Urbanistic Zonal, cuprinse în prezentul regulament. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de Planuri Urbanistice Zonale (PUZ), dacă prevederile privind unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

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

ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Autorizarea executării lucrărilor de construcții se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, potrivit art. 17 și a Anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va realiza în conformitate cu normele 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), asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, la alegerea amplasamentului și stabilirea condițiilor de construire.

Orientarea camerelor de zi, birouri, camere de cazare, se va face către sud, pentru a asigura însorirea maximă pe timpul zilei. Spațiile secundare (baie, debara, garaj, cameră tehnică, etc.) nu necesită însorire și se vor putea amplasa pe latura nordică.

ÎNSORIREA ȘI ILUMINATUL NATURAL

Pentru amenajarea și mobilarea terenului studiat s-a luat în calcul o însorire a construcției de minim 1.5 ore la solstițiul de iarnă. Încăperile trebuie prevăzute cu deschideri directe către aer liber- uși, ferestre, care să permită ventilația naturală. Iluminatul natural trebuie să permită desfășurarea activităților zilnice fără a se recurge la lumina artificială. Ventilația naturală trebuie să prevină vicierea și poluarea aerului interior.

II.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesul pe teren, potrivit importanței și destinației construcției.

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

ACCES PIETONALE

Accesele pietonale se definesc drept căi de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum orice cale de acces public de pe terenuri proprietate publică.

Asigurarea acceselor pietonale pentru toate categoriile de construcții și amenajări de orice fel, trebuie să asigure relaționarea cu celelalte categorii de accese: carosabile, piste biciclete, alei semicarosabile, parcaje etc.

Documentațiile pentru autorizarea lucrărilor de construcții vor asigura rezolvarea de accese pietonale, în funcție de importanța și destinația construcției.

În interiorul parcelei se vor realiza alei pietonale după necesități.

ACCES AUTO

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, legal instituită, conform destinației construcțiilor. Asigurarea acceselor carosabile la rețeaua de circulație și transport este obligatorie. Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drumul public existent, astfel încât să fie îndeplinite exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecție civilă.

Pentru asigurarea condițiilor de acces, intervenție și salvare în caz de incendiu la construcții și instalații actualele căi de circulație au gabarite corespunzător amenajate pentru accesul utilajelor și autospecialelor de intervenție ale pompierilor. Prezentul regulament impune ca imobilul propus să se edifice în sistem izolat (nu alipit), permițând accesul la minim trei fațade, conform legislației în vigoare. Drumul va asigura accesul fără obstacole și pe distanțe cât mai scurte la construcții și alimentarea autospecialelor la surse de apă.

Drumul existent din care se va asigura accesul pe proprietate, strada Iosif Velceanu, corespunde categoriei a IV-a, de folosință locală, care asigură accesul la locuințe și servicii curente sau ocazionale din zonele cu trafic foarte redus. Amenajarea viitoare a drumului se va face cu respectarea Ordinului nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane și a Ordinului nr. 1296/2017 privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor. Se va asigura accesul auto pe parcelă, și va fi astfel dimensionat încât să aibă minim 2.5 m lățime pentru un loc de parcare pe teren, și 5 m pentru două locuri de parcare.

PARCĂRI

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public, pe proprietatea privată a investitorului



Se va asigura minim 1 loc de parcare în incinta parcelei, la nivelul terenului sau în garaj. Gabaritul locurilor de parcare la sol se va conforma normativului NP 24/2022 Normativ pentru proiectarea parcajelor, aprobat prin Ordinul nr. 172/2023, și vor avea dimensiunea de 2.50x 5.00 m. Spațiile amenajate pentru parcare a autovehiculelor vor fi amenajate la o distanță de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit. Este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3.5 tone, autobuzele, remorcile etc, precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto. Pentru amenajările parcajelor din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

II.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale, este interzisă.

Clădirea propusă va fi racordată la rețele publice tehnico- edilitare existente, după necesități. Echiparea edilitară se va face în regim individual. În sensul prezentului articol, prin soluții de echipare edilitară în sistem individual se înțelege asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru imobilul propus. Se vor prevedea extinderi de rețele publice, relocări sau devieri, inclusiv măriti de capacitate ale rețelelor edilitare publice, după caz. Lucrările de racordare și de branșare la rețele se suportă în întregime de către investitor.

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor, domeniului public sau zonei înconjurătoare. Montarea echipamentelor tehnice în incinte sau în nișele construcțiilor se va face cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor.

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

ALIMENTAREA CU APĂ

Sistemul public de alimentare cu apă al municipiului Reșița se află în proximitatea zonei studiate, la aproximativ 50 m est pe strada Iosif Velceanu, executat în baza contractului CS-CL-06 Regional.

Se propune branșarea la sistemul de alimentare cu apă a localității prin extinderea rețelei, cu suportarea integrală a costurilor de către beneficiari.

EVACUAREA APELOR MENAJERE UZATE

Rețeaua publică de canalizare menajeră se află în proximitatea zonei studiate, la aproximativ 50 m est pe strada Iosif Velceanu, executată în baza contractului CS-CL-06 Regional.

Se propune branșarea la sistemul de alimentare cu apă a localității prin extinderea rețelei, cu suportarea integrală a costurilor de către beneficiari.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Există rețea electrică LES 0.4 kV în dreptul terenului studiat, în acostamentului aferent străzii Iosif Velceanu. Construcția propusă în urma aprobării PUZ se va racorda la rețeaua electrică a localității. Pe învelitorile locuinței se pot amplasa panouri fotovoltaice care vor alimenta parțial amplasamentul.

ALIMENTARE CU CĂLDURĂ ȘI APĂ CALDĂ

Pe amplasamentul studiat nu există surse, rețele sau consumatori. Nu sunt propuse nici în Planul Urbanistic General al Reșiței, nefiind utile și economice în acest moment. Încălzirea și climatizarea se vor face local pentru fiecare parcelă, cu pompe de aer-apă sau cu centrale termice.

ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

În vecinătatea amplasamentului studiat există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale, în acostamentul străzii Iosif Velceanu.



Construcția propusă în urma aprobării PUZ se va racorda la rețeaua de gaze a localității.

DEȘEURI MENAJERE

La nivelul localității sistemul de management a deșeurilor menajere s-a realizat prin contractarea acestor servicii către o firmă de profil, care asigură săptămânal activitățile de precolectare, colectare și transport al deșeurilor municipale atât de la persoanele fizice cât și de la agenții economici și instituții. Populația, instituțiile și agenții economici dispun de containere pentru colectarea acestor deșeurii menajere. Pe terenul reglementat în urma aprobării PUZ se va asigura depozitarea deșeurilor în interiorul clădirii sau pe platformă gospodărească pe parcela proprie, cu condiția respectării prevederilor Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Pentru evacuarea deșeurilor, proprietarii imobilului vor contracta serviciile de specialitate funcționale la nivelul localității.

ILUMINAT PUBLIC

Există iluminat public pe strada Iosif Velceanu, la aproximativ 100 m est. Nu sunt propuse extinderi ale rețelei locale la momentul elaborării PUZ. Pe terenul studiat în PUZ se va realiza iluminat ambiental și de incintă

EVACUAREA APELOR PLUVIALE

Nu există sistem centralizat de captare și dirijare a apelor pluviale în zonă. Nu se vor deversa apele pluviale pe domeniul public. Apele meteoritice de pe acoperișuri vor fi captate prin jgheaburi și burlane și dirijate către spațiile verzi amenajate pe proprietățile private sau captate în rezervoare pluviale (bazine de retenție) și utilizate în irigarea terenului plantat. Minim 40% din suprafața parcelei destinată locuirii va fi acoperită de spații verzi, nefiind necesare sisteme suplimentare de captare și dirijare a apelor meteoritice. În propunerea de elaborare a Planului Urbanistic Zonal s-au avut în vedere cerințele OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului și ale Normativului privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare a localităților NP 133 /2013.

TELECOMUNICAȚII

Municipiul Reșița este străbătut de rețele de fibră optică care deservește abonați telefonicii, instituții și cetățeni. În zona studiată există instalații de fibră optică din care se poate face racordul construcțiilor.

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

Terenul este considerat construibil numai dacă se încadrează în prevederile prezentului PUZ. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se îndeplinesc simultan următoarele cerințe:

- se poate realiza acces dintr-un drum public
- suprafața parcelei este mai mare de 500 mp
- se respectă distanțele minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil
- se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Prezentul regulament nu intervine asupra modului de parcelare a fondului construit existent aferent intravilanului adiacent.

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

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

Autorizațiile de Construire va urmări obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul prezentului regulament.

SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

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

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 200 mp. Minim 40% din suprafața parcelei va fi acoperită de spații verzi.



Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile art. 613 din Codul Civil.

Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale: piatră, lemn, cărămidă, pavaj din prefabricate de beton. Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafețelor prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Se recomandă realizarea unei zone de pietriș (de drenaj) sau trotuar de gardă de minim 0.50 m în jurul construcțiilor, pentru a proteja pereții de umezeală și a preveni apariția igrasiei. Culorile folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

ÎMPREJMUIRI

Înălțimea admisă a împrejmuirilor la drumul public va fi de maximum 2.00 m de la nivelul (terenului) trotuarului, iar stâlpii împrejmuirii nu vor depăși 2.20 m. Acestea vor fi transparente spre stradă. Înălțimea maximă a soclului unei împrejmuiri va fi de 60 cm de la nivelul trotuarului (terenului). Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelei vor avea maxim 2.20 metri și vor fi opace sau transparente, în funcție de preferințele de intimitate față de vecinătăți sau dublate de gard viu. Se recomandă împrejmuiri vegetale sau împrejmuiri transparente îmbrăcate în vegetație, atât spre aliniamentul stradal cât și între proprietăți. Gardul viu folosit ca împrejmuire între două proprietăți va avea o înălțime de minim 2.0 m, fiind poziționat la 0.50 m de linia despărțitoare a celor două proprietăți. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public. Împrejmuirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe/firide dedicate amplasării contoarelor.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirii propuse pe amplasamentul ce face obiectul PUZ. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (polycarbonat, plexiglas, pvc). Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului.

CAPITOLUL III | ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Prezentul Plan Urbanistic Zonal se elaborează pe un teren cu suprafața de 1000 mp din municipiul Reșița, conform Planului Urbanistic General al localității, aprobat prin HCL nr. 92 din 06.04.2011, prelungit prin HCL nr. 94 din 30.03.2021 pe o perioadă de 10 ani. Parcela pe care se va realiza investiția este situată integral în intravilan, în zona funcțională destinată dezvoltării construcțiilor rezidențiale (locuire). Planul Urbanistic Zonal se elaborează în vederea reglementării locuirii.

Zona reglementată va avea destinația de locuire permanentă și secundară (case de vacanță). Se va defini zona funcțională din unitatea teritorială aferentă zonei studiate, corelată cu PUG în curs de elaborare/ actualizare:

Lm - ZONĂ DE LOCUINȚE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME – INDIVIDUALE, PERMANENTE SAU SECUNDARE (CASE DE VACANȚĂ)

CAPITOLUL IV | PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCȚIONALE

ZONA FUNCȚIONALĂ Lm

LOCUINȚE (INDIVIDUALE) CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME, PERMANENTE SAU SECUNDARE (CASE DE VACANȚĂ)

BILANȚ TERITORIAL PARCELĂ REGLEMENTATĂ

DESTINAȚIA TERENULUI	SUPRAFAȚĂ TEREN mp	%
CF nr. 50073 REȘIȚA	1 000	100
ZONA CONSTRUIBILĂ	656	-
CLĂDIRE PROPUȘĂ	maxim 350	35



SPAȚII VERZI	minim 400	40
--------------	-----------	----

A. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică, locuințe individuale (unifamiliale) cu regim mic de înălțime, regim de construire izolat și parcelar omogen existent.

Criteriile de construire prezentate în acest regulament sunt corelate cu prescripțiile zonei funcționale de locuire cu regim mic de înălțime, așa cum este aceasta definită în cadrul Planului Urbanistic General al municipiului Reșița și Regulamentul Local de Urbanism aferent, cu modificările și completările ulterioare, aflat în valabilitate. Elementele ce compun prezentul Regulament au fost adaptate solicitărilor beneficiarilor investiției pentru parcela ce a generat Planul Urbanistic Zonal.

B. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

B.1 UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale unifamiliale, permanente sau sezoniere (case de vacanță) izolate, și anexe gospodărești, garaje, piscine, filigorii și foișoare, împrejurimi, accese, alei auto și pietonale de incintă, parcuri, amenajări exterioare, spații verzi.

B.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admite extinderea și/sau etajarea/mansardarea, reconfigurarea, schimbarea de destinație a construcțiilor, cu respectarea funcțiunilor complementare, a condițiilor de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament, dacă se încadrează în limitele de suprafețe rezultate din coeficienții de ocupare și utilizare a terenului.

În cazul executării de mansarde sau adăugiri ulterioare, se va ține cont de prevederile normativului pentru proiectarea mansardelor la clădiri de locuit NP 064/2002.

Realizarea de construcții care depășesc suprafețele construite desfășurate prevăzute de coeficienții de ocupare și utilizare a terenului vor fi condiționate de elaborarea, avizarea și aprobarea unui Plan Urbanistic de Detaliu, dacă PUG actualizat o va permite pentru zona studiată.

Este permisă realizarea unui spațiu destinat comerțului cu amănuntul, dacă suprafața necesară funcționării acestuia este de maxim 50 mp. Este permisă amplasarea de microproducții (atelier, prestator de servicii, etc.) cât timp nu produce poluare de niciun tip, și dacă suprafața desfășurată nu depășește 150 mp.

Se admite amplasarea instalațiilor exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

B.3 UTILIZĂRI INTERZISE

Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus, orice fel de activități industriale, de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și/sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței.

Sunt interzise orice lucrări care modifică traseele protejate ale străzilor, depozitare en gros, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, platforme de pre colectare a deșeurilor radioactive sau orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente, precum și intervențiile asupra apelor curgătoare.

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise prin prezentul regulament.

C. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Amplasarea, orientarea și configurarea construcției propuse se vor înscrie în tipologia construcțiilor urbane și vor respecta prevederile Codului Civil, precum și legile sau normativele ce vizează programul de arhitectură propus. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali prin reabilitare și/sau schimbare de destinație.



Amplasarea oricăror construcții se va face în limita zonei construibile prevăzută în planșa de Reglementări Urbanistice și Mobilare Urbană/Ilustrare Urbanistică.

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

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

Parcela este construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- acces auto și pietonal dintr-un drum public sau parcare publică (domeniu public al localității)
- suprafața parcelei este mai mare de 500 mp
- se respectă distanțele minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil
- se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Nu se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelei rezultate și modificarea reglementărilor urbanistice din unitatea teritorială aferentă PUZ. Prin documentație se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului.

C2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita proprietății private spre domeniul public (carosabil, trotuare sau acostamente aferente străzii Iosif Velceanu), generată de punctele nordice 5 și 7 din coordonatele stereografice ale amplasamentului. Aliniamentul reprezintă un front la stradă de 23.90 m. Toate construcțiile de pe teren se vor amplasa la o distanță de minim 3 m (alinieră) față de aliniament. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

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

Pentru respectarea prevederilor art. 615 din Codului Civil aprobat prin Legea nr. 287/2009, toate construcțiile se vor amplasa retras față de limitele laterale ale terenului la o distanță de minim 2 m față de limita de proprietate, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea la streșină a clădirii (H/2).

Toate clădirile edificate pe parcelă se vor retrage de la limita posterioară cu o distanță minimă de 5 m.

C4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două construcții aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m. În cazul în care încăperile principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m. Este permisă și alipirea sau comasarea construcțiilor, cu condiția asigurării accesului autospecialelor de stingere a incendiilor la trei fațade.

C5. ACCESE ȘI CIRCULAȚII

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

Accesul pietonal se va face de pe domeniul public. În interiorul parcelei se vor realiza alei pietonale după necesități. Aleile pietonale vor fi dimensionate astfel încât să aibă minim 1 m lățime.

Se va asigura accesul auto pe parcelă, și va fi astfel dimensionat încât să aibă minim 2.5 m lățime pentru un loc de parcare pe teren, și 5 m pentru două locuri de parcare.

C.6 PARCAREA AUTOVEHICULELOR

Se va asigura minim 1 loc de parcare în incinta parcelei, la nivelul terenului sau în garaj. Gabaritul locurilor de parcare la sol se va conforma normativului NP 24/2022 Normativ pentru proiectarea parcajelor, aprobat prin Ordinul nr. 172/2023, și vor avea dimensiunea de 2.50x 5.00 m. Spațiile amenajate pentru parcare autovehiculelor vor fi



amenajate la o distanță de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit. Este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3.5 tone, autobuzele, remorcile etc, precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto. Pentru amenajările parcajelor din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

C.7 REGIM DE ÎNĂLȚIME. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime admis este de două niveluri supraterane (parter + etaj sau mansardă). Este permisă realizarea de subsoluri sau demisoluri pentru amenajarea camerelor tehnice, garaje, alte asemenea. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși configurația S/D + P + E/M, adică 3 niveluri, din care unul subteran.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată de la cota terenului amenajat la streășină în punctul cel mai înalt nu va depăși 8.00 m față de cota +0.00 a clădirii.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată de la cota terenului amenajat la coamă în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12.00 m față de cota +0.00 a clădirii.

C.8 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambulul zonei funcționale. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, conformare, funcțiune, volumetrie și aspect exterior, conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică ș.a. - depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, valoarea peisajului și intră în contradicție cu aspectul general al zonei este interzisă.

Volumetria construcțiilor se va încadra în tipologia locului. Se interzic volumele nespecifice, ieșite din scara locului, atipice zonei sau cele care depreciază peisajul.

Aspectul clădirilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală urbană sau a peisajului și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate. Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pasteluri arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 30°, maxim 40° pentru mansarde. Cornișele vor fi de tip urban. În cazurile în care configurația terenului o permite și nu sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj se acceptă și acoperișuri tip terasă cu pantă mică, de minim 2%. Se interzice realizarea de acoperișuri cu pante inegale (inclusiv șarpantele frânte). Învelitorile șarpantelor vor fi realizată din țiglă ceramică, țiglă metalică sau tablă, fiind interzisă realizarea învelitorilor din azbociment sau alte materiale sintetice. Culorile învelitorilor vor respecta specificul local fiind cât mai apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice utilizarea culorilor stridente și atipice specificului local. Elementele de captare a apelor pluviale vor fi realizate preponderent din tablă. Streășina va avea o pazie și sageac simplu sau decupate decorativ din lemn tratat. Coșurile de fum vor fi din piatră sau cărămidă, materiale ceramice pentru construcții tencuite sau aparente. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare. Se admite instalarea de panouri fotovoltaice pe acoperiș.

Este permisă amplasarea construcțiilor de tip container, cu condiția integrării estetice în prezentul Reglement.

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

Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei - tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră sau lemn, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit. Materialele de finisaj pentru fațade vor fi cele specifice funcțiunii - tencuieli, zugrăveli, piatră, cărămidă, lemn tratat - aparente, placaje din piatră, alte asemenea. La construcțiile noi se interzice utilizarea inoxului, baluștriilor din beton sau piatră precum și a materialelor care conțin azbest, poliesteri. Se interzice aplicarea pe soclu a tencuielilor pe bază de ciment, a tencuielilor decorative mozaicate sau a similitudinii și a plăcilor ceramice. Se interzice placarea pereților cu materiale ceramice glazurate, materiale pe bază de azbest, poliesteri, PVC sau altele similare. Se interzice realizarea anexelor gospodărești din tablă, poliuretan, polistiren sau alte materiale similare care conduc la deprecierea zonei sau peisajului.

Se interzice utilizarea unor elemente nespecifice zonei prin realizarea de elemente ornamentale pe fațadă. Se interzice utilizarea unor decorațiuni sau finisaje din tablă lucioasă, inox sau alte materiale similare.



Culorile utilizate vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei fiind recomandată utilizarea cu precădere a pigmentilor naturali. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente (roz, oranj, roșu, galben ș.a.) sau care conduc la deprecierea specificului zonei sau peisajului și dispunerea acestora într-o manieră nespecifică zonei (în diagonală, ș.a.). Lemnul lăsat aparent se va trata într-o cromatică specifică zonei cât mai apropiată de culoarea naturală a acestuia.

Tâmplării (uși și ferestre) vor fi preponderent din PVC, metalice vopsite sau lemn tratat cu ulei sau vopsit, atât la ferestre cât și la uși. Culorile admise pentru tâmplării sunt: natur, alb, maro, gri, sau alte culori specifice locului. Feroneria va avea culori discrete, nestrălucitoare, fiind interzisă utilizarea inoxului lucios sau a altor materiale similare. La fațadele vizibile din spațiul public golurile pentru uși și ferestre vor avea forme și proporții specifice zonei. Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se pot folosi obloane de lemn/ PVC/ metalice, riflaje sau vegetație. Se interzice utilizarea următoarelor elemente: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă, rulourile exterioare aplicate pe zidăria casei, goluri cu forme atipice (cerc, elipsă, triunghi, romb, poligon, etc.).

Față de prescripțiile generale de mai sus se pot accepta derogări justificate pentru încadrarea în specificul arhitectural local.

C.9 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea racordării și/sau bransării acestora la rețelele existente sau extinse de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă.

În vederea păstrării caracterului specific al intravilanului localităților se interzice montarea supaterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor, fără afectarea circulației publice, și cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane. Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură. Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor, domeniului public sau zonei înconjurătoare.

Construcția va fi echipată cu sisteme de colectare a apelor pluviale conform prevederilor din Codul Civil privind picătura streșinii. Se poate prevedea bazin de retenție (rezervor pluvial) pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigarea spațiilor verzi plantate. Se vor realiza jgheaburi/rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale.

Se interzice montarea pe fațada către stradă a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse și a antenelor TV. Firidele de bransament și contorizare vor fi obligatoriu integrate în împrejmuire.

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

C.10 SPAȚII VERZI

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

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 200 mp. Minim 40% din suprafața pazei va fi acoperită de spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile art. 613 din Codul Civil.

Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale: piatră, lemn, cărămidă, pavaj din prefabricate de beton. Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafețelor prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment, asfalt



sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Se recomandă realizarea unei zone de pietriș (de drenaj) sau trotuar de gardă de minim 0.50 m în jurul construcțiilor, pentru a proteja pereții de umezeală și a preveni apariția igrasiei. Culoarele folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecfici.

C.11 ÎMPREJMUIRI

Înălțimea admisă a împrejmuirilor la drumul public va fi de maximum 2.00 m de la nivelul (terenului) trotuarului, iar stâlpii împrejmuirii nu vor depăși 2.20 m. Acestea vor fi transparente spre stradă. Înălțimea maximă a soclului unei împrejmuiri va fi de 60 cm de la nivelul trotuarului (terenului). Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelei vor avea maxim 2.20 metri și vor fi opace sau transparente, în funcție de preferințele de intimitate față de vecinătăți sau dublate de gard viu. Se recomandă împrejmuiri vegetale sau împrejmuiri transparente îmbrăcate în vegetație, atât spre aliniamentul stradal cât și între proprietăți. Gardul viu folosit ca împrejmuire între două proprietăți va avea o înălțime de minim 2.0 m, fiind poziționat la 0.50 m de linia despărțitoare a celor două proprietăți. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public. Împrejmuirea spre spațiul public va fi prevăzută cu nișe/firide dedicate amplasării contoarelor.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirii propuse pe amplasamentul ce face obiectul PUZ. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (polycarbonat, plexiglas, pvc). Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului.

D. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI

D.1 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI - POT

POT maxim 35 % din suprafața terenului.

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

D.2 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – CUT

CUT maxim= 1 din suprafața terenului.

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

CAPITOLUL V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Prezentul Plan Urbanistic Zonal se elaborează pe un teren cu suprafața de 1000 mp din municipiul Reșița, conform Planului Urbanistic General al localității, aprobat prin HCL nr. 92/2011.

Terenul studiat constituie o singură unitate teritorială definită în planșa Reglementări Urbanistice, și va conține zona funcțională definită în acest Regulament Local de Urbanism.

PROIECTAT
ARH. MIHAELA COPIA