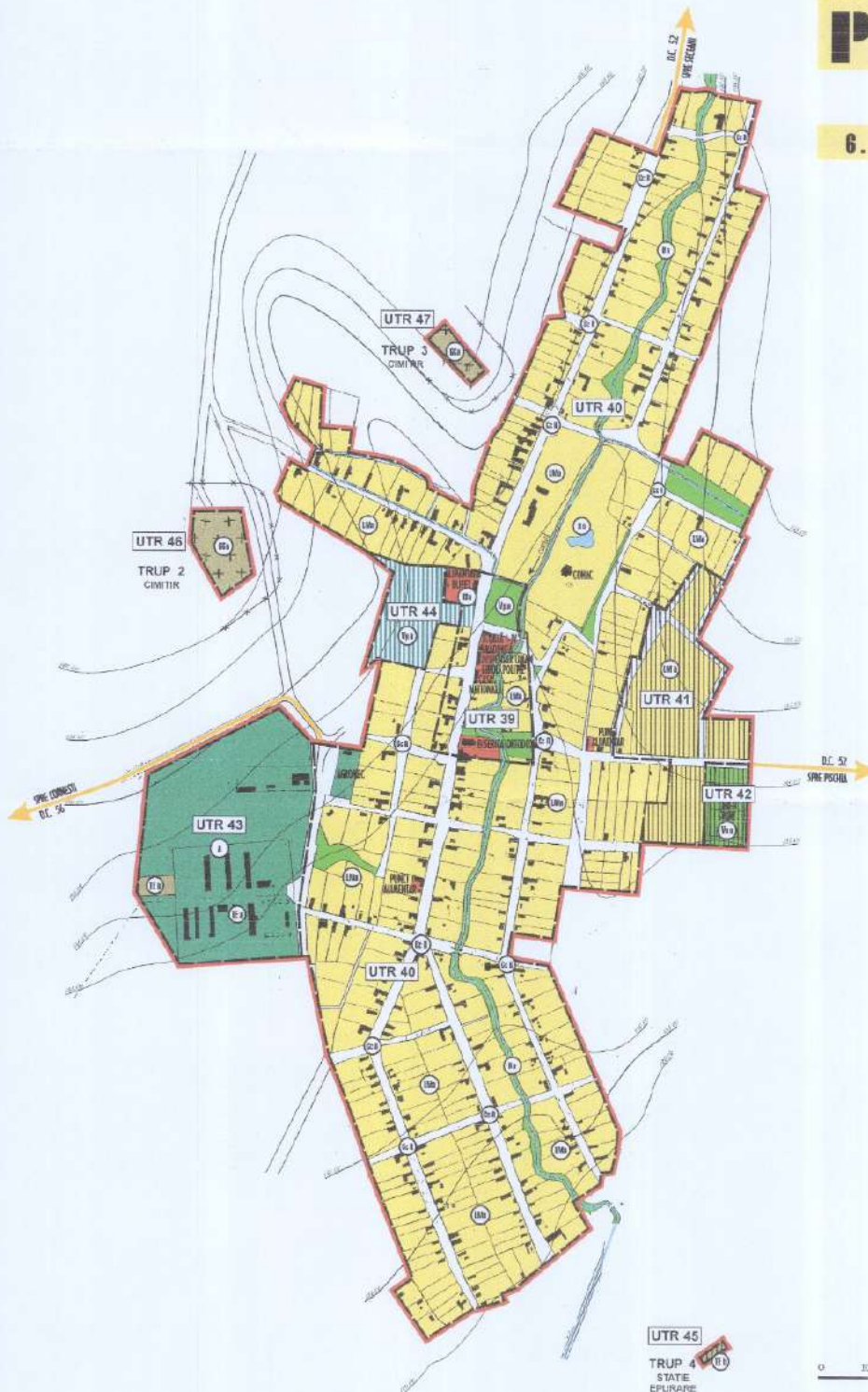


PLAN URBANISTIC GENERAL

P.U.G. COMUNA PISCHIA

LOCALITATEA MURANI

6. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ



LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA INTRAVILANULUI PROPRIU
 - LIMITA UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ
 - UTR 7
- INDICATIV ZONE FUNCȚIONALE**
- (U) ZONĂ PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
 - (R) ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII
 - (A) ZONĂ UNITĂȚI AGRICOLE
 - (V) SPAȚII PLANTATE, AGRIEMENT, SPORT
 - (G) ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ, CIMITIRE
 - (P) CONSTRUCȚII TEHNICO - EDILITARE
 - (A) APE
- ZONE DE PROTECȚIE / INTERDICȚIE**
- (P) ZONĂ DE PROTECȚIE PE BAZA NORMELOR SANITARE (CIMITIRE 50m)
 - (P) ZONĂ PLANTATII DE PROTECȚIE
 - (P) INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE
- CĂI DE COMUNICATIE RUTIERĂ**
- DRUMURI COMUNALE
 - (S) STRĂZI

CONSILIUL JUDEȚEAN TIMIȘ
VIZAT ȘI PE REȘCHIMBARE
Anexa la planul P.U.G.
Nr. 20 din 18.07.2005
/ Arhivă

0 100 200 300 400 500 1000 m

	SOCIETATEA COMERCIALĂ DE PROIECTARE TIMISOARA Str. P. Poni 23, Timisoara, Tel: 0256 410000 Fax: 0256 410001 Email: of@proiectare.ro Web: www.proiectare.ro	Denumire proiect: PLAN URBANISTIC AL COMUNEI PISCHIA Beneficiar: PRIMĂRIA COMUNEI PISCHIA		Nr. proiect: 41.007 / 001 Data: 18.07.2005 Data: 18.07.2005
		Sef proiect: DR. AGUSTIN SMARIN Proiectant de zona: DR. AGUSTIN SMARIN Proiectant de detalii: DR. AGUSTIN SMARIN Arhitect C.T.A.: DR. AGUSTIN SMARIN	Denumire planșă: LOCALITATEA MURANI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ Data: 18.07.2005 Planșă nr. 41.007 / 021 - 25 - U.A.T.	

P.U.G. COMUNA PISCHIA

6. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ



LEGENDA

LIMITE

— LIMITA INTRAVILANULUI PROPRIU
 — LIMITA UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ
 — NUMĂR UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UTR 7

INDICATIV ZONE FUNCȚIONALE

(M) ZONA PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
 (S) ZONA INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII
 (A) ZONA UNITĂȚI AGRICOLE
 (I) ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE / DE DEPOZITARE SAU AGRICOLE PROPRIE
 (P) SPAȚII PLANTATE, AGRAMENT, SPORT
 (R) ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ / CÎMȚIRE
 (E) CONSTRUCȚII TEHNICO - EDILITARE
 (F) ZONA CĂLDE COMUNICATE FERROVIARĂ
 (V) APE

ZONE DE PROTECȚIE / INTERDICȚIE

(D) ZONĂ DE PROTECȚIE PE BAZA NORMELOR SANITARE (CÎMȚIRE 60m)
 (D) ZONĂ PLANTĂȚI DE PROTECȚIE
 (F) ZONĂ DE PROTECȚIE A INFRASTRUCTURII FERROVIARE (100m AX)
 (F) INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE

CĂI DE COMUNICATIE RUTIERĂ

— DRUMURI JUDEȚENE
 — DRUMURI COMUNALE
 (AU) — STRĂZI

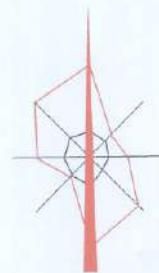
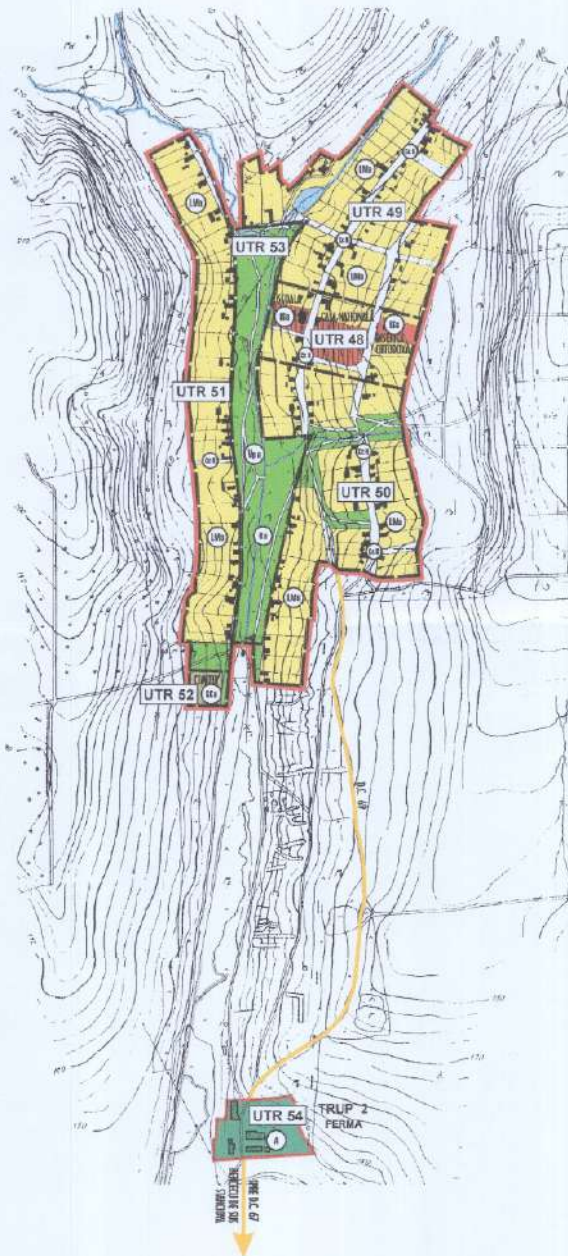
		SOCIETATEA COMERCIALĂ DE PROIECTARE TIMIȘOARA		Determina proiect		Nr. proiect 101/2007 Faza P&S
		de Proiectare și Proiectare de Proiectare		PLAN URBANISTIC AL COMUNEI		
		de Proiectare și Proiectare de Proiectare		PISCHIA		
Proiectant: ing. Gheorghe Popescu		Proiectant: ing. Gheorghe Popescu		Beneficiar: Consiliul Local al Comunei		Localitatea PISCHIA UNITATEA TERITORIALĂ DE ÎNCADRARE București, nr. 101/2007, 22.04.2007
Proiectant: ing. Gheorghe Popescu		Proiectant: ing. Gheorghe Popescu		Beneficiar: Consiliul Local al Comunei		
Proiectant: ing. Gheorghe Popescu		Proiectant: ing. Gheorghe Popescu		Beneficiar: Consiliul Local al Comunei		

PLAN URBANISTIC GENERAL

P.U.G. COMUNA PISCHIA

LOCALITATEA SÂLCIUA NOUĂ

6. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ



LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA INTRAVILANULUI PROPUȘ
 - LIMITA UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ
 - NUMĂR UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ
- INDICATIV ZONE FUNCȚIONALE**
- IM ZONA PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
 - IP ZONA INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII
 - IA ZONĂ UNITĂȚI AGRICOLE
 - IS SPAȚII PLANTATE, AGREMENT, SPORT
 - IG ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ, CIMITIRE
 - IP APE
- ZONE DE PROTECȚIE / INTERDICȚIE**
- ZONĂ DE PROTECȚIE PE BAZA NORMELOR SANITARE (CIMITIRE 50m)
 - INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE
- CĂI DE COMUNICATIE RUTIERĂ**
- DRUMURI COMUNALE
 - STRĂZI

0 100 200 300 400 500 1000 m

CONSILIUL JUDEȚEAN TIMIȘ
VIZAT ȘI ÎNREGISTRAT
Județul de Arh. PISCHIA
Nr. 500 din 16.02.2023
Anexat: 501



SOCIETATEA COMERCIALĂ DE PROIECTARE TINCȘARĂ
Nr. 100 din 16.02.2023
Societate de proiectare urbanistică și arhitecturală
Sediu: PISCHIA, COMUNA PISCHIA, JUDEȚUL TIMIȘ
Cămin: PISCHIA, COMUNA PISCHIA, JUDEȚUL TIMIȘ

Denumire proiect: PLAN URBANISTIC AL COMUNEI PISCHIA
Nr. proiect: 41.997 / 021
Formă: PUGL
Beneficiar: PRIMĂRIA COMUNEI PISCHIA
Scara: 1:5.000
Denumire planșă: Localitatea SÂLCIUA NOUĂ UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ
Data: 16.02.2023
Fol. 102 Planșă nr. 41.997 / 021 - 26 - U.A.T.

RODULUI TRAI
Incorporarea în rețea a teritoriului comunei studiate

SCHEMA
obiectelor de interes turistic
și amenajări

LEGENDA

- limită administrativă
- limită administrativă în comună
- limită administrativă în comună
- limită administrativă în comună
- limită administrativă în comună
- limită administrativă în comună
- limită administrativă în comună
- limită administrativă în comună
- limită administrativă în comună
- limită administrativă în comună



PLAN URBANISTIC GENERAL P.U.G. COMUNA PISCIA 1. INCADRARE ÎN TERITORIU



LEGENDA

- LIMITE**
 - limită administrativă în comună
 - limită administrativă în comună
- POZIȚIA TERENURILOR**
 - terenuri agricole
 - terenuri agricole
 - terenuri agricole
 - terenuri agricole
 - terenuri agricole
 - terenuri agricole
 - terenuri agricole
 - terenuri agricole
 - terenuri agricole
 - terenuri agricole
- REȚEA**
 - rețea de drumuri
 - rețea de drumuri
 - rețea de drumuri
 - rețea de drumuri
 - rețea de drumuri
 - rețea de drumuri
 - rețea de drumuri
 - rețea de drumuri
 - rețea de drumuri
 - rețea de drumuri
- CAI DE COMUNICATIE**
 - cale de comunicație
 - cale de comunicație
 - cale de comunicație
 - cale de comunicație
 - cale de comunicație
 - cale de comunicație
 - cale de comunicație
 - cale de comunicație
 - cale de comunicație
 - cale de comunicație
- ZONE DE PROTECȚIE**
 - zonă de protecție
 - zonă de protecție
 - zonă de protecție
 - zonă de protecție
 - zonă de protecție
 - zonă de protecție
 - zonă de protecție
 - zonă de protecție
 - zonă de protecție
 - zonă de protecție
- ALIMENTARE CU APA**
 - alimentare cu apă
 - alimentare cu apă
 - alimentare cu apă
 - alimentare cu apă
 - alimentare cu apă
 - alimentare cu apă
 - alimentare cu apă
 - alimentare cu apă
 - alimentare cu apă
 - alimentare cu apă
- ALIMENTARE CU GAZ**
 - alimentare cu gaz
 - alimentare cu gaz
 - alimentare cu gaz
 - alimentare cu gaz
 - alimentare cu gaz
 - alimentare cu gaz
 - alimentare cu gaz
 - alimentare cu gaz
 - alimentare cu gaz
 - alimentare cu gaz
- ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA**
 - alimentare cu energie electrică
 - alimentare cu energie electrică
 - alimentare cu energie electrică
 - alimentare cu energie electrică
 - alimentare cu energie electrică
 - alimentare cu energie electrică
 - alimentare cu energie electrică
 - alimentare cu energie electrică
 - alimentare cu energie electrică
 - alimentare cu energie electrică
- TELECOMUNICATII**
 - telecomunicații
 - telecomunicații
 - telecomunicații
 - telecomunicații
 - telecomunicații
 - telecomunicații
 - telecomunicații
 - telecomunicații
 - telecomunicații
 - telecomunicații

COMUNA PISCIA												
REZULTATUL VOTURILOR ÎN URMAȘURII DE PISCIA												
CATEGORIA DE VOTANT	CATEGORIA DE VOTANT: BĂRBII					CATEGORIA DE VOTANT: FEMEI					TOTAL	
	Num.	Reș.	Pro.	%	Val.	Num.	Reș.	Pro.	%	Val.		
NUM. VOTANT	1111	167	247	5.39	100	896	132	194	10.00	100	1000	
PRO. VOTANT	1101	166	246	5.35	100	886	131	193	10.00	100	998	
PRO. VOTANT	1101	166	246	5.35	100	886	131	193	10.00	100	998	
PRO. VOTANT	1101	166	246	5.35	100	886	131	193	10.00	100	998	
PRO. VOTANT	1101	166	246	5.35	100	886	131	193	10.00	100	998	
PRO. VOTANT	1101	166	246	5.35	100	886	131	193	10.00	100	998	
PRO. VOTANT	1101	166	246	5.35	100	886	131	193	10.00	100	998	
PRO. VOTANT	1101	166	246	5.35	100	886	131	193	10.00	100	998	
PRO. VOTANT	1101	166	246	5.35	100	886	131	193	10.00	100	998	
PRO. VOTANT	1101	166	246	5.35	100	886	131	193	10.00	100	998	
PRO. VOTANT	1101	166	246	5.35	100	886	131	193	10.00	100	998	
PRO. VOTANT	1101	166	246	5.35	100	886	131	193	10.00	100	998	
PRO. VOTANT	1101	166	246	5.35	100	886	131	193	10.00	100	998	
PRO. VOTANT	1101	166	246	5.35	100	886	131	193	10.00	100	998	
PRO. VOTANT	1101	166	246	5.35	100	886	131	193	10.00	100	998	
PRO. VOTANT	1101	166	246	5.35	100	886	131	193	10.00	100	998	
PRO. VOTANT	1101	166	246	5.35	100	886	131	193	10.00	100	998	
PRO. VOTANT	1101	166	246	5.35	100	886	131	193	10.00	100	998	
PRO. VOTANT	1101	166	246	5.35	100	886	131	193	10.00	100	998	
PRO. VOTANT	1101	166	246	5.35	100	886	131	193	10.00	100	998	
PRO. VOTANT	1101	166	246	5.35	100	886	131	193	10.00	100	998	
PRO. VOTANT	1101	166	246	5.35	100	886	131	193	10.00	100	998	
PRO. VOTANT	1101	166	246	5.35	100	886	131	193	10.00	100	998	
PRO. VOTANT	1101	166	246	5.35	100	886	131	193	10.00	100	998	
PRO. VOTANT	1101	166	246	5.35	100	886	131	193	10.00	100	998	
PRO. VOTANT	1101	166	246	5.35	100	886	131	193	10.00	100	998	
PRO. VOTANT	1101	166	246	5.35	100	886	131	193	10.00	100	998	
PRO. VOTANT	1101	166	246	5.35	100	886	131	193	10.00	100	998	
PRO. VOTANT	1101	166	246	5.35	100	886	131	193	10.00	100	998	
PRO. VOTANT	1101	166	246	5.35	100	886	131	193	10.00	100	998	
PRO. VOTANT	1101	166	246	5.35	100	886	131	193	10.00	100	998	
PRO. VOTANT	1101	166	246	5.35	100	886	131	193	10.00	100	998	
PRO. VOTANT	1101	166	246	5.35	100	886	131	193	10.00	100	998	
PRO. VOTANT	1101	166	246	5.35	100	886	131	193	10.00	100	998	
PRO. VOTANT	1101	166	246	5.35	100	886	131	193	10.00	100	998	
PRO. VOTANT	1101	166	246	5.35	100	886	131	193	10.00	100	998	
PRO. VOTANT	1101	166	246	5.35	100	886	131	193	10.00	100	998	
PRO. VOTANT	1101	166	246	5.35	100	886	131	193	10.00	100	998	
PRO. VOTANT	1101	166	246	5.35	100	886	131	193	10.00	100	998	
PRO. VOTANT	1101	166	246	5.35	100	886	131	193	10.00	100	998	
PRO. VOTANT	1101	166	246	5.35	100	886	131	193	10.00	100	998	
PRO. VOTANT	1101	166	246	5.35	100	886	131	193	10.00	100	998	
PRO. VOTANT	1101	166	246	5.35	100	886	131	193	10.00	100	998	
PRO. VOTANT	1101	166	246	5.35	100	886	131	193	10.00	100	998	
PRO. VOTANT	1101	166	246	5.35	100	886	131	193	10.00	100	998	
PRO. VOTANT	1101	166	246	5.35	100	886	131	193	10.00	100	998	
PRO. VOTANT	1101	166	246	5.35	100	886	131	193	10.00	100	998	
PRO. VOTANT	1101	166	246	5.35	100	886	131	193	10.00	100	998	
PRO. VOTANT	1101	166	246	5.35	100	886	131	193	10.00	100	998	
PRO. VOTANT	1101	166	246	5.35	100	886	131	193	10.00	100	998	
PRO. VOTANT	1101	166	246	5.35	100	886	131	193	10.00	100	998	
PRO. VOTANT	1101	166	246	5.35	100	886	131	193	10.00	100	998	
PRO. VOTANT	1101	166	246	5.35	100	886	131	193	10.00	100	998	
PRO. VOTANT	1101	166	246	5.35	100	886	131	193	10.00	100	998	
PRO. VOTANT	1101	166	246	5.35	100	886	131	193	10.00	100	998	
PRO. VOTANT	1101	166	246	5.35	100	886	131	193	10.00	100	998	
PRO. VOTANT	1101	166	246	5.35	100	886	131	193	10.00	100	998	
PRO. VOTANT	1101	166	246	5.35	100	886	131	193	10.00	100	998	
PRO. VOTANT	1101	166	246	5.35	100	886	131	193	10.00	100	998	
PRO. VOTANT	1101	166	246	5.35	100	886	131	193	10.00	100	998	
PRO. VOTANT	1101	166	246	5.35	100	886	131	193	10.00	100	998	
PRO. VOTANT	1101	166	246	5.35	100	886	131	193	10.00	100	998	
PRO. VOTANT	1101	166	246	5.35	100	886	131	193	10.00	100	998	
PRO. VOTANT	1101	166	246	5.35	100	886	131	193	10.00	100	998	
PRO. VOTANT	1101	166	246	5.35	100	886	131	193	10.00	100	998	
PRO. VOTANT	1101	166	246	5.35	100	886	131	193	10.00	100	998	
PRO. VOTANT	1101	166	246	5.35	100	886	131	193	10.00	100	998	
PRO. VOTANT	1101	166	246	5.35	100	886	131	193	10.00	100	998	
PRO. VOTANT	1101	166	246	5.35	100	886	131	193	10.00	100	998	
PRO. VOTANT	1101	166	246	5.35	100	886	131	193	10.00	100	998	
PRO. VOTANT	1101	166	246	5.35	100	886	131	193	10.00	100	998	
PRO. VOTANT	1101	166	246	5.35	100	886	131	193	10.00	100	998	

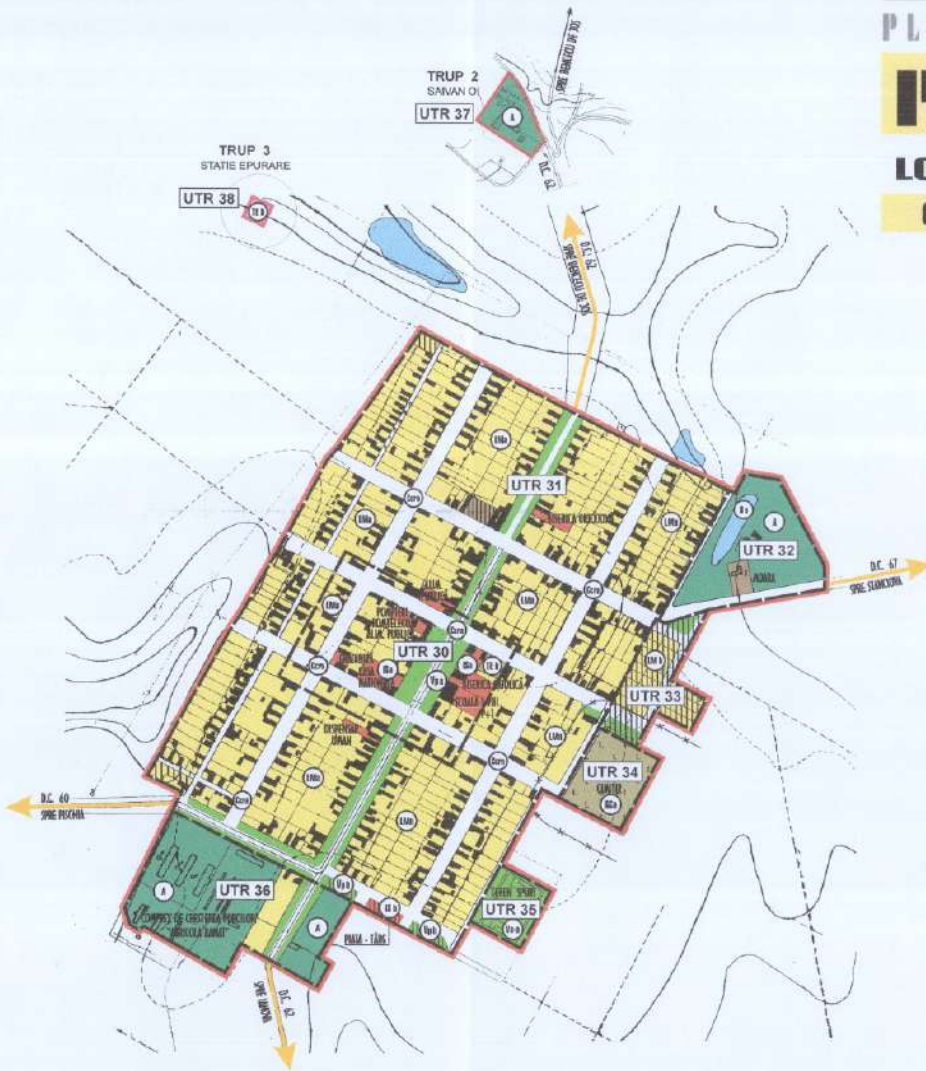


PLAN URBANISTIC GENERAL

P.U.G. COMUNA PISCHIA

LOCALITATEA BENECU DE SUS

6. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ



LEGENDA

LIMITE

- LIMITA INTRAVILANULUI PROPUȘ
- LIMITE UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ
- UTR 7

INDICATIV ZONE FUNCTIONALE

- (1) ZONA PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
- (2) ZONA INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII
- (3) ZONA UNITĂȚI AGRICOLE
- (4) SPAȚII PLANTATE, AGREMENT, SPORT
- (5) ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ, CIMITIRE
- (6) CONSTRUCȚII TEHNICO-EDILITARE
- (7) APE

ZONE DE PROTECȚIE / INTERDICȚIE

- (8) ZONA DE PROTECȚIE PE GAZA NORMELOR SANITARE (CIMITIRE 50m)
- (9) INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE

CĂI DE COMUNICATIE RUTIERĂ

- (10) DRUMURI COMUNALE
- (11) STRĂZI

MUNIICIPIUL AJUDEA: TIMIȘ
VICIAT SPRE NEȘCHIMARE
Anexa la P.U.G. PISCHIA
Nr. 100 din 14.07.2013
Anexa 3a

0 100 200 300 400 500 1000 m



SOCIETATEA COMERCIALĂ
DE PROIECTARI TIMISOARA
Str. Petru de Târnova Timișoara 100077 Fax: 00371
E-mail: info@proiectari.ro Web: www.proiectari.ro

Denumire proiect:
PLAN URBANISTIC AL COMUNEI
PISCHIA
Beneficiar: MUNICIPIUL COMUNEI PISCHIA
Scara: Denumire planșă:
Proiectant de aprob.: Ing. Gheorghe MĂCULEȘ
Proiectant de execuție: Ing. Mihail DOBOS
Avizat C.T.A.: AVIZAT C.T.A. C.L.A.C.E.
Data: 14.07.2013
Planșă nr. 41.057 / 021 - 24 - U.A.T.



SOCIETATE COMERCIALĂ DE PROIECTARE, CONSULTANȚĂ, ARHITECTURĂ
ȘI INGINERIE ÎN CONSTRUCȚII

S.C. IPROTIM S.A.

Sr. Paris nr. 2A, 1900 Timișoara, România
Tel.(40)-56-201228, Fax (40)-56-190297

E mail: office@iprotim.ro http: //www.iprotim.ro

FOAIE DE CAPĂT

PROIECT NR. 41.097/021

VOL. II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Denumirea proiectului: **PLAN URBANISTIC GENERAL
COMUNA PIȘCHIA**

Faza : **P.U.G.**

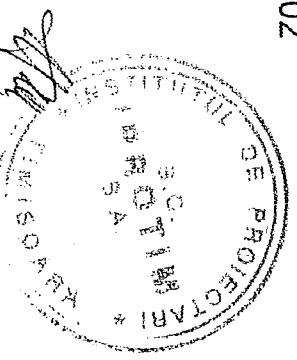
Beneficiar : **Primăria comunei PIȘCHIA**

Proiectant: **SC IPROTIM SA TIMIȘOARA**

Contract nr. : **41.097/021**

Data elaborării : **SEPTEMBRIE 2002**

DIRECTOR TEHNIC: **arch. Mircea BELEIU**
ȘEF PROIECT: **arch. Anca CISMAȘIU**



Proiectul este concepția SC IPROTIM SA. Nu se poate multiplica sau refolosi în alte scopuri decât cel pentru care a fost elaborat, fără acceptul dat în scris de SC IPROTIM SA

COLECTIV DE ELABORARE

ȘEF PROIECT:

arh. ANCA CISMAȘIU

Anca Cismașiu

URBANISM:

arh. ANCA CISMAȘIU

Anca Cismașiu

teh. GEORGETA MĂRCUȘ

Georgeta Mărcuș

- prezentare grafică, proiectare asistată și tehnoredactare

arh. ANCA CISMAȘIU

Anca Cismașiu

teh. MARIA ROBOȘ

Maria Roboș

NOTĂ: Această documentație (piese scrise și desenate) este proprietatea S.C. IPROTIM S.A. și poate fi folosită în exclusivitate pentru scopul în mod specific furnizată, conform prevederilor contractuale. Ea nu poate fi reprodușă, copiată, împrumutată, întrebunțată, parțial sau integral, direct sau indirect, în alt scop fără permisiunea prealabilă a societății IPROTIM acordată legal în scris.

BORDEROU

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Foaie de capăt	
Colectiv de elaborare	
Borderou	
I. Dispoziții generale	
1. Rolul regulamentului local de urbanism	pag. 1
2. Baza legală	pag. 2
3. Domeniul de aplicare	pag. 5
	pag. 5
	pag. 5
	pag. 6
II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor la nivelul localităților comunei Pișchia	pag. 7
4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	pag. 7
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	pag. 8
6. Reguli cu privire la modul de construire	pag. 9
7. Reguli cu privire la circulații și asigurarea acceselor obligatorii	pag. 11
8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară	pag. 12
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții	pag. 13
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiți.	pag. 15
11. Întreținerea construcțiilor	pag. 17
12. Executarea lucrărilor de construcții	pag. 18
13. Reguli cu privire la construcțiile din extravilan	pag. 19
III. Zonificarea teritoriului	pag. 19
14. Zone și subzone funcționale	pag. 19
IV. Prevederile Regulamentului Local de Urbanism la nivel de zone și subzone funcționale	pag. 20
15. Conținutul Regulamentului intravilan:	pag. 20
IV.1. L – Zona rezidențială	pag. 23

IV.2. IS – Zona pentru instituții publice și servicii de interes general	pag. 30
IV.3. ID - Zona unităților industriale	pag. 35
IV.4. A - Zona unităților agricole	pag. 38
IV.5. IA - Zona unităților agricole și industriale	pag. 41
IV.6. V – Zona verde de parcuri, amenajări sportive, recreere, agrement, turism, perdele de protecție	pag. 44
IV.7. GC- Zona de gospodărire comunală	pag. 47
IV.8. TE - Zona pentru echipare tehnico edilitare și construcții aferente	pag. 50
IV.9. C - Zona pentru căi de comunicație și construcții aferente	pag. 53
IV.10. H – Zona terenurilor aflate sub ape	pag. 57

V. Prevederi privind modul de ocupare a terenurilor din extravilan pag. 58

V.1. TA - Zona terenurilor agricole arabile	pag. 58
V.2. TF – Zona terenurilor forestiere	pag. 58
V.3. TH – Zona terenurilor aflate permanent sub ape	pag. 58
V.4. TN – Zona terenurilor neproductive din extravilan	pag. 59
V.5. TR - Zona terenurilor cu rezervații - situri arheologice	pag. 59
V.6. TC – Zona terenurilor pt. căi de comunicație rutieră și feroviară	pag. 59
V.7. TG – Zona terenurilor pentru gospodărie comunală	pag. 60
V.8. TS – Zona terenurilor cu destinație specială	pag. 60

VI. Anexe pag. 62

Condiții de protecție a rețelelor tehnico -edilitare și serviciile impuse de către aceste vecinătăți	pag. 63
--	---------

VII. Piesele desenate

1. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ -LOCALITATEA PIȘCHIA scara 1:5 000 pl. nr. 41097/021 - 22 - U.A.T.	
2. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ - LOCALITATEA BENCECU DE JOS scara 1:5 000 pl. nr. 41097/021 - 23 - U.A.T.	
3. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ -LOCALITATEA BENCECU DE SUS scara 1:5 000 pl. nr. 41097/021 - 24 - U.A.T.	

4. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ
- LOCALITATEA MURANI

scara 1:5 000
pl. nr. 41097/021 - 26 - U.A.T.

5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ
- LOCALITATEA SÂLCIUA NOUĂ

scara 1:5 000
pl. nr. 41097/021 - 26 - U.A.T.

PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA PIȘCHIA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

- 1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul comunei Pișchia. Normele cuprinse în prezentul Regulament, sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului administrativ a orașului.
- 1.2. Prezentul regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General al comunei Pișchia.
- 1.3. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și a fost aprobat pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50, republicată în 2001, de către Consiliul Local al Comunei Pișchia cu nr. din
- 1.4. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General și implicit ale Regulamentului local de urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.
- 1.5. Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale teritoriului orașului se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic General și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.

2. BAZA LEGALĂ

2.1. La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Comunei Pișchia stă : Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată- Legea nr. 453/2001), Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Regulamentul General de urbanism aprobat cu H.G. 525/27 iunie 1996, Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentului Local de Urbanism, precum și alte acte legislative. Regulamentul local de Urbanism detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice comunei Pișchia.

2.2. În cadrul Regulamentului Local de Urbanism al comunei Pișchia se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism sau amenajarea teritoriului elaborate anterior și aprobate conform Legii :

- PLANUL DE AMENAJARE A TERITORIULUI NAȚIONAL
- PLANUL DE AMENAJARE A TERITORIULUI JUDEȚEAN-JUD. TIMIȘ

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Planul Urbanistic General împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de teren, atât în intravilan, cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ aprobat prin lege al localității.

3.2. Intravilanul aprobat conform legii și figurat în planșa cu Reglementări a Planului Urbanistic General, va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996 și constituie limita în care se aplică prevederile Regulamentului Local de Urbanism.

Suprafața intravilanelor existente la data începerii elaborării PUG-ului era:

- Pișchia:	124,31 ha
- Bencecu de Jos:	59,48 ha
- Bencecu de Sus:	74,84 ha
- Murani:	135,87 ha
- Sălciuma Nouă:	39,18 ha

Suprafața intravilanelor propuse este următoarea:

- Pișchia:	188,60 ha
- Bencecu de Jos:	73,58 ha
- Bencecu de Sus:	84,39 ha
- Murani:	144,89 ha
- Sălciuma Nouă:	41,96 ha

3.3. Zonificarea funcțională a localității Pișchia și a satelor componente ale comunei, s-a stabilit în conformitate cu planșele de Reglementări ale P.U.G., în funcție de categoriile de activități pe care le cuprind localitățile și de ponderea acestora în teritoriu în conformitate cu prevederile art. 14 din R.G.U. s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica în cadrul fiecărei zone funcționale.

3.4. Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință s-a făcut conform planșelor cuprinzând delimitarea U.T.R. (unități teritoriale de referință) , care face parte integrantă din prezentul Regulament.

Unitatea teritorială de referință (U.T.R.) este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu, fiind delimitat prin limitele fizice existente în teren (limite de proprietate, ape, străzi, etc.).

U.T.R. poate cuprinde mai multe subzone din cadrul aceluiași zone funcționale sau zone funcționale diferite și este suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor în corelație cu propunerile pieselor desenate.

Teritoriul comunei Pișchia s-a împărțit în 52 de U.T.R. – uni, începând cu PIȘCHIA U.T.R. 1 – U.T.R. 24, BENCECU DE JOS U.T.R. 25 – U.T.R. 29, BENCECU DE SUS U.T.R. 30 – U.T.R. 38, MURANI U.T.R. 39 – U.T.R. 47, SĂLCIUMA NOUA U.T.R. 48 – U.T.R. 54

Limitele U.T.R. – unilor și zonificarea funcțională din cadrul acestora se regăsesc în planșele desenate care fac parte integrantă din prezentul Regulament.

Terenurile curți construcții cu suprafețe mici, dispersate în teritoriul administrativ al comunei și cuprinde în intravilan care nu au primit număr de U.T.R., vor avea regulile de construire stabilite în cadrul zonei funcționale din care fac parte (ex.: reglementările pentru fermele agricole din teritoriu vor fi cele de la A- Zona unităților agricole).

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚILOR COMUNEI

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

4.1. **Terenurile agricole extravilan** – s-au delimitat conform planșei I.T. – ÎNCADRAREA ÎN TERITORIUL și se supun prevederilor art. 3 din R.G.U. (Regulamentul General de Urbanism).

Din suprafața totală de 12360,58ha, care reprezintă teritoriul administrativ al comunei Pișchia, 9679,63 ha sunt terenuri agricole, celelalte terenuri având alte folosințe (intravilan, ape, drumuri, păduri, etc.).

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al comunei PIȘCHIA, se poate face numai cu respectarea prevederilor Legii 50/1991 (republicată) și a Legii 18/1991 (republicată).

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole de cl. I și II de calitate, pe cele amenajate cu îmbunătățiți funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, este interzisă.

Autorizarea oricărui fel de construcție în extravilan, va avea în vedere prevederile Ordinului nr. 34/N/M30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MAPN, MI, SRI, pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului.

Pentru aprobarea extinderii intravilanelor se vor respecta toate prevederile legale.

4.2. **Terenurile agricole din intravilan** își schimbă funcțiunea conform planșelor REGLEMENTĂRI și se supun prevederilor art. 4 din R.G.U.

4.3. **Suprafețele împădurate din extravilanul** comunei Pișchia au fost delimitate în planșa I.T. – ÎNCADRAREA ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV și se supun prevederilor art. 5 din R.G.U.

Suprafețele împădurate – 1963,23ha reprezintă 15,88% din totalul teritoriului administrativ.

Pentru orice construcție care prin funcționare poate aduce prejudicii pădurii și care este amplasată la distanța mai mică de 1 km de lizieră și pentru care se solicită autorizație de construire se va obține în prealabil avizul ROMSILVA R.A.

Reducerea fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Legea 26/1996 – Codul Silvic.

4.4. **Autorizarea executării construcțiilor definitive** pe terenurile cu resurse ale subsolului, se supune prevederilor art. 6 din R.G.U..

4.5. Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori ale patrimoniului cultural construit se face cu respectarea prevederilor art. 9 din R.G.U.

Obiectivele sau activitățile care pot să afecteze valoarea siturilor arheologice prin natura, dimensiunile și amplasarea lor *necesită studii speciale, avizate și aprobate în condițiile legii.*

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. 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 lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării prevederilor art.11 din R.G.U.

Delimitarea zonelor de servitute și de protecție se va face ținând cont și de **CONDITIILE DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUTILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚĂȚILOR**, prezentate în ANEXĂ (cap. V).

Zonele de servitute și de protecție ale **CĂILOR DE COMUNICAȚIE RUTIERE** , vor ține seama de prevederile H.G. 36/1996 administrarea drumurilor publice; Ordonanța 43/1997 republicată avizând regimul juridic al drumurilor, precum și de condițiile de amplasare față de drumurile publice prevăzute în art. 18 din R.G.U.

Zonele de protecție a drumurilor sunt stabilite în funcție de categoriile astfel:

- drumuri județene 20 m din ax
- drumuri comunale 18 m din ax.

Avizul pentru autorizarea construcțiilor în cazul drumurilor se emite în temeiul ORD. 158/1996 al Ministerului Transporturilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate.

Amplasarea construcțiilor noi cu funcțiuni de locuire se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de drumul public, funcție de intensitatea traficului și categoria străzii (conform STAS 10009-88 referitor la limite admisibile ale nivelului de zgomot).

Clasificarea străzilor existente și propuse din intravilanale localităților comunei Pișchia sunt prezentate în planșele **REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE**.

Zona de protecție a **INFRASTRUCTURII FEROVIARE** va respecta prevederile art. 20 din R.G.U. Delimitarea cadastrală a infrastructurii feroviare este în sarcina Ministerului Transporturilor.

5.2. Autorizarea lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică, se face în condițiile respectării prevederilor art. 16 din R.G.U. (dezvoltarea și extinderea rețelei de căi de comunicație; dezvoltarea și extinderea alimentării cu apă și canalizare; instituții publice și sociale necesare ; zonele de protecție sanitară a surselor, rețelilor, a stației de epurare).

Lucrările de utilitate publică s-au prevăzut în planșele "**OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**" din P.U.G. Sunt indicate zonele în care urmează să se amplaseze obiectivele propuse. Parcelele ce vor fi ocupate de obiective și asupra cărora se instituie servitute de utilitate publică cu suprafețele necesare sau disponibile se vor stabili prin Planuri Urbanistice Zonale sau de detalii , sau Studii de specialitate.

5.3. Asigurarea echipării edilitare, s-a realizat conform planșelor "**REGLEMENTĂRI- ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ**" din cadrul P.U.G..

În vederea asigurării echipării tehnico-edilitare , autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile art. 13 din R.G.U.

Proprietatea asupra rețelilor tehnico-edilitare respectă prevederile art. 29 din R.G.U.

6. REGULI CU PRIVIRE LA MODUL DE CONSTRUIRE

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- 6.1. Igiena și confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele. Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării art.17 din RGU – anexa 3. Se vor respecta normativele cuprinse în Ordinul nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- 6.2. Condițiile de amplasare a construcțiilor cu funcțiunea de locuire față de drumurile publice se stabilesc respectând prevederile art.18-RGU corelat cu prevederile HG 36/1996 – administrarea drumurilor publice; ordonanța 43/1997 – republicată avizând regimul juridic al drumurilor.
- Amplasarea față de aliniament, ieșiri din gabarit, socluri, balcoane, reclame**
- 6.3. Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. Amplasarea față de aliniament se face respectând art. 23 –RGU.
- 6.4. Se numește gabarit suprafața teoretică ce acoperă volumul admis a se utiliza pentru clădiri. Gabaritul se determină prin planuri verticale, perpendiculare pe toate aliniierile prevăzute pentru clădiri și planuri înclinate față de orizontală, pentru acoperișuri. Orice clădire va intra cu toate elementele, anexele ei, în gabaritul astfel determinat. În mod excepțional se admit ieșiri din gabaritul regulamentar al clădirii numai pentru părțile de construcție prevăzute la articolele următoare.
- 6.5. Tălpile fundațiilor pot ieși din alinierea construcțiilor sau a părților de construcție, care sunt în retragere față de stradă, în orice dimensiune. Soclurile clădirilor, vor fi așezate pe alinierea prevăzute de Regulament și planul de aliniere fără nici o depășire.
- 6.7. Treptele scărilor de acces la subsoluri, demisoluri sau parter, din căile publice, se vor încadra cu limita aliniamentului stradal propus. Se exceptează cazul când acestea nu reduc din gabaritul trotuarului. Prin derogare de la aliniamentul precedent se admite ieșirea din aliniament cu o treaptă de max.30 cm.
- 6.8. Curțile de lumină (curți engleze) vor respecta condițiile articolului precedent.
- 6.9. Este interzis ca ușile spațiilor situate la parterul clădirilor să reducă gabaritul trotuarului prin deschiderea în exterior.
- 6.10. Ciubucurile treptelor exterioare, ancadramentele de uși și ferestre, plaștri, panouri, elemente decorative, burfane, etc. pot depăși alinierea cu maximum 0,15 m. Elementele orizontale, brâuri și cornișe de ferestre etc. pot depăși alinierea cu maximum 0,15 m , cu condiția ca ele să fie așezate la minim 2,50 m înălțime deasupra nivelului definitiv al trotuarului.
- 6.11. Balcoanele sunt admise numai la construcțiile cu etaj. Ele vor fi așezate la o înălțime de cel puțin 3,50 m pentru clădirile situate pe alinierea străzii și pentru clădirile retrase din aliniere. Această înălțime se socotește de la nivelul definitiv al trotuarului sau a terenului de sub balcon.

Se aprobă construirea de terase la parterul blocurilor de locuințe în condițiile respectării formei, gabaritului, finisajelor balcoanelor de la etaj. Se recomandă amplasarea și realizarea balcoanelor de la parter în limitele conturului proiecției în plan a balconului de la etaj.

- 6.12. Terasele sunt permise numai pe terenul curților, grădinilor sau deasupra construcțiilor, în locuri acoperșurilor.
Sunt considerate ca terase, cele descoperite la nivelul parterului și cele acoperite și înconjurate cu stâmpi. Terasele vor fi socotite drept construcții și vor intra deci în calculul suprafeței construite. Partea din terasă acoperită, situată deasupra clădirii la fel întră în calculul suprafeței construite.
- 6.13. Scările exterioare sunt supuse aceluiași reguli ca și terasele.
- 6.14. Umbrarele din pânăză pentru magazine, vor fi executate în mod estetic și nu se vor putea extinde peste lățimea trotuarului având nivelul inferior la maximum 2,50 m deasupra trotuarului.
Umbrarele nu pot fi fixate de trotuar sau carosabil.
- 6.15. Cornișele pot ieși din alinierea străzii, cu maximum 1/10 din lățimea străzii, fără a depăși 1,20 m sau 2/3 din lățimea trotuarului.
- 6.16. Firmele construite transversal pe aliniament, sunt supuse condițiilor stabilite pentru cornișe. Grosimea lor când sunt poziționate paralel cu fațada, nu poate să fie mai mare de 0,25 m. Firmele poziționate transversal pe fațada clădirilor din zona centrală, de pe arterele principale, străzi pietonale, cât și cele din străzile perpendiculare pe acestea până la prima intersecție cu celelalte străzi, vor fi construite transparente și de regulă luminate pe timpul nopții.
Primăria va putea percepe taxe speciale pentru firmele ieșite din alinierea străzilor oricând ar fi fost montate aceste firme.
- 6.17. Primăria va putea îndepărta oricând reclamele sau firmele de orice fel, situate pe terenurile publice, când va găsi necesar, fără despăgubire, restabilind starea anterioară, în contul proprietarului.
- 6.18. Firmele vor fi așezate la o înălțime liberă minimă de 2,50 m deasupra nivelului definitiv al trotuarului și vor fi retrase de la limita de proprietate vecină cu minimum 2,0 m.
- 6.19. Motivele de decorații ale acoperișului, lucramele, reclamele așezate pe acoperiș, etc. trebuie să fie înscrise într-un gabarit paralel cu cel al pății superioare al clădirii, situat la 1,50 m depărtare de pățile superioare.
- 6.20. Firmele construite transversal pot ieși din alinierea străzilor cu maximum 1/10 din lățimea străzii, fără a depăși 2/3 din trotuar.
- 6.21. Firmele care ar acoperi perspective de circulație sau puncte de vedere deosebite sunt interzise.
- 6.22. Sociunile clădirilor vor fi așezate pe imobilul proprietarului, fără nici o depășire, din linia de aliniere a străzii. Ușile orizontale sunt strict interzise în trotuare.
Grilajele pentru ferestre nu pot ieși mai mult de 0,15 m spre trotuar.
- 6.23. Vitrinele pentru magazine, cu ieșire deasupra trotuarului, se admit numai la trotuare care depășesc lățimea de 1,80 m. Ele nu pot avea o ieșire mai mare de 0,15 m afară din alinierea străzii și nu pot avea o lățime mai mare decât înălțimea planșeiului magazinului.

6.24. În zona centrală sunt interzise gratiile exterioare la vitrine.

6.25. Amplasarea în interiorul parcelei se face respectând art. 24 –RGU.

Amplasarea construcțiilor în raport cu limitele dintre parcele

6.26. Modul de amplasare a construcțiilor în raport cu limitele dintre parcele poate fi:

- înșiruit
- cuplat
- izolat

Construcțiile retrase în raport cu limitele separatoare dintre parcele se vor amplasa la o distanță minimă de 1.90 m față de acestea.

Reguli cu privire la combaterea umidității în construcții

6.27. Se recomandă să nu se folosească socluri mozaicate și alte materiale impermeabile care favorizează igrasia.

Socliurile clădirilor existente care prezintă umiditate vor fi realizate din materiale durabile dar permeabile la vaporii. Se recomandă ca în cazul unor intervenții ample asupra clădirilor existente să se realizeze hidroizolații orizontale, protecții verticale până la nivelul de călcare, drenuri și puncte de colectare – pompare a apei subterane.

6.28. Se recomandă la curți și trotuare folosirea pardoselilor permeabile pentru a permite apei din sol să se evapore.

6.29. Se recomandă folosirea canalelor de ventilație orizontale sub nivelul cotei de călcare (cota + 0,00) în scopul coborârii cotei de umiditate și protejarea lor contra dăunătorilor (substanțe chimice).

7. REGULI CU PRIVIRE LA CIRCULAȚII ȘI ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasarea și autorizarea acestora. Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor art. 25-RGU.

7.2. Accesele pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcele, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă în condițiile respectării prevederilor art. 26 –RGU.

7.3. Pentru executarea de lucrări în partea carosabilă se vor obține în prealabil avizele necesare. Cererile de avizare trebuie să fie însoțite de documentații privind natura lucrărilor, semnalizarea rutieră de avertizare, rutele de ocolire în cazul blocării totale a arterei rutiere, termenii de execuție al lucrării, termenul de refacere a îmbrăcămînții drumului.

- 7.4. La dimensionarea străzilor noi se va ține seama de legislația în vigoare privind profilul stradal în funcție de categoria străzii. Străzi cu o lățime de 10,5m se acceptă în cazuri excepționale; de regulă străzile vor avea lățimi mai mari.
- 7.5. Un teren pentru a fi construitibil trebuie să fie accesibil printr-un drum public sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecție civilă.
- 7.6. Toate drumurile din localități sunt publice , cu excepția drumurilor de incintă ale agenților economici.
- 7.7. La drumurile ce se termină în fundătură, este necesară amenajarea acestora, în așa fel încât să permită întoarcerea vehiculelor ce deservesc zona , inclusiv a autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor.
- 7.8. Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor este obligatoriu la curțile interioare închise pe toate laturile de clădiri, dacă au aria mai mare decât 600mp și diferențe de nivel față de drumul public mai mică de 0,5m. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.
- 7.9. În zonele parcelate cu construcții cuprinzând un număr mare de apartamente se vor respecta prevederile prezentului Regulament, precum și principiul inviolabilității proprietății parcelelor învecinate inclusiv prevederile Codului Civil.
- 7.10. Când există condiții, prin proiect, se vor prevedea piste pentru biciclete. Se permite accesul bicicletelor și pe pietonale sau pe aleile parcurilor.
- 7.11. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.
- 7.12. În zona intersecțiilor stradale trotuarele vor fi amenajate să permită circulația persoanelor handicapate.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARĂ

- 8.1. Lucrările de echipare a clădirilor (apă, canal, termoficare, gaze naturale, T.V, cablu, alimentare cu energie electrică, telefonie, etc.) se vor proiecta și executa evitând traseele vizibile, fiind de regulă îngropate.
Se admit în cazuri bine justificate, în mod excepțional și numai pe baza unui studiu de impact, pozarea supraterană a rețelelor de echipare a clădirilor.
- 8.2. Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.
Art. 29 R.G.U. impune condițiile proprietății publice asupra rețelelor edilitare ce se vor corela cu prevederile următoarelor articole ale R.G.U.: art.4; art. 13; art.16; art. 18-21; art.23; art.25; art. 26; art.27; art. 28; art. 30.
- 8.3. Orice amenajare realizată pe un teren, trebuie rezolvată în așa fel încât să nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la canalul existent.

- 8.3. Firidele de bransament vor fi înzidite, fiind evitată amplasarea lor pe fațadele principale ale clădirilor.
- 8.4. Prin proiect, se va acorda o atenție deosebită la pozarea instalațiilor atât la subsolurile funcționale cât și la podurile susceptibile de a fi mansardate.
- 8.5. Este obligatorie bransarea la rețeaua de alimentare cu apă a tuturor construcțiilor ce prin specificul lor o pretind, pe măsură ce se extinde sistemul centralizat de alimentare cu apă în localitățile comunei.
- 8.6. Bransarea construcțiilor la rețeaua de canalizare, în zonele în care aceastia există, este obligatorie. În cazul absenței rețelei de canalizare a apelor uzate, este obligatorie realizarea unei fose septice vidanjabile , cu avizul Inspectoratului pentru Sănătate Publică. Fosa septică poate fi realizată cu condiția să aibă asigurat un acces auto din stradă.
- 8.7. Instalațiile de alimentare cu energie electrică și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare. Acestea vor trebui să permită de regulă racordul subteran.
- 8.8. Instalația de telefonie va respecta prevederile de la articolul precedent.
- 8.9. Toate rețelele de termoficare vor fi realizate în subteran. Centralele și punctele termice vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al zonei înconjurătoare. Accesul autovehiculelor la acestea este obligatoriu. Rezervoarele de combustibil vor fi realizate cu respectarea normelor PSI.
- 8.10. Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se va realiza subteran. Firidele de bransament vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii asupra aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejurimilor.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Parcelări

- 9.1. În funcție de terenul disponibil și de configurația țesutului urban specific localității sau zonei în care va avea loc operațiunea de parcelare vor fi stabilite dimensiunea, forma și suprafața loturilor ce vor rezulta în urma parcelării.
Autorizarea executării parcelărilor se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 30 R.G.U. Zonele rezervate pentru parcelare în vederea construirii de locuințe sunt puse în evidență în cadrul planșelor de Reglementări urbanistice – zonificare.
- 9.2. Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Prin parcelă se înțelege orice suprafață de teren, constituind o singură proprietate publică sau privată.
Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

- 9.3. Proprietarii terenurilor pe a căror suprafață se pot clădi două sau mai multe construcții de orice natură, au dreptul să le parceleze.
Dreptul de parcelare este supus, în afară de prevederile înscrise în legislația în vigoare, dispozițiilor Planului Urbanistic General și ale prezentului Regulament.
- 9.4. Primăria poate să autorizeze parcelările de către deținătorii de terenuri la solicitarea acestora, în baza documentațiilor de urbanism (PUZ sau PUD) elaborate și aprobate, stabilind termenul de valabilitate al avizului.
- 9.5. Parcelarea terenurilor se va admite în următoarele condiții:
- calitatea terenurilor permite realizarea obiectivelor propuse
 - se respectă dimensiunile minime ale parcelei specificate în prezentul Regulament
 - fiecare parcelă să aibă legătură cu străzi sau piețe publice
 - se respectă prevederile PUG
- 9.6. Documentațiile de urbanism (PUD sau PUZ) privind parcelarea terenurilor pot fi aprobate de Consiliul Local numai dacă sunt respectate toate condițiile menționate.
- 9.7. Pentru a putea fi construiți orice teren va fi în prealabil echipat.
Proprietarul va fi obligat să execute toate lucrările edilitare necesare, pentru amenajarea străzilor înființate (apă, canal, electricitate, plantații, gaz, telefon, etc), lucrări ce se vor racorda la rețelele publice existente.
Costul lucrărilor edilitare precum și racordurile necesare la rețelele publice, cade exclusiv în sarcina proprietarului, care parcelează indiferent de distanța de racordare.
- 9.8. Dimensiunile minime ale parcelelor înființate pentru construcția de clădiri vor fi cele stabilite prin prezentul Regulament, la prescripțiile specifice zonelor funcționale și UTR precum și la prescripțiile P.U.Z.. Dimensiunile nu vor fi mai mici decât cele prevăzute în R.G.U..
- 9.9. O parcelă construită poate fi subdivizată în două sau mai multe parcele dacă parcelele nou înființate respectă condițiile de mai sus, iar parcela construită rămasă după divizare se încadrează în prescripțiile specifice UTR - ului existent, privind respectarea POT și limitele separative.
- 9.10. În cazul în care a fost autorizată parcelarea prin aprobarea documentației de urbanism (PUD sau PUZ), proprietarul este obligat să respecte și să asigure executarea lucrărilor prevăzute.
Pentru începerea oricăror lucrări este necesară obținerea autorizației de construcție în baza documentației specifice.
Construcția clădirilor poate începe numai după executarea lucrărilor aprobate de echipare a terenului.

Înălțimea construcțiilor

- 9.11. Stabilirea înălțimii construcțiilor se face pe baza analizei situațiilor distincte în corelare cu ceilalți parametri care definesc condițiile de construibilitate a terenurilor pe care se vor amplasa și anume:
- protejarea și punerea în valoare mediului natural și construit existent;
 - respectarea regulilor de compoziție arhitectural urbanistice a zonei;
 - asigurarea compatibilității funcționale a construcțiilor dominante a zonei
- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor art. 31 R.G.U.

Aspectul exterior

- 9.12. Aspectul general este determinat de conformarea construcțiilor, volumetrie și compoziție urbană. Autorizarea executării construcțiilor este permisă în condițiile respectării art. 32 R.G.U. aspectul exterior al construcțiilor, precum și prescripțiilor specifice zonei și subzonelor funcționale, cuprinse în prezentul regulament.
10. **REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, GARAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI.**
- Parcaje, garaje.**
- 10.1. Parcajele și garajele sunt spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp. Autorizarea executării construcțiilor se emite în conformitate cu prevederile art. 33 R.G.U. și anexa nr. 2 R.L.U.
- 10.2. Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Se va ține seama de mărimea, funcțiunea dominantă a localității, cadrul geografic în care este amplasată. Autorizația de construire se va emite în conformitate cu prevederile art. 34 R.G.U. și anexa nr.6 R.G.U.
- 10.3. La toate tipurile de construcții sau transformări de funcțiuni va trebui să se realizeze suprafețele necesare de staționări (parcaje), caracteristice fiecărei funcțiuni. La determinarea numărului locurilor de parcare se vor respecta normele locale din anexă.
- 10.4. Autorizația de construire poate fi refuzată în cazul imposibilității rezolvării staționării autovehiculelor necesare pentru funcțiunea respectivă pe parcela ce urmează a fi construită. În mod excepțional se acceptă autorizarea amenajării parcajelor care lipsesc, pe un alt teren, cu acceptul proprietarului acestuia, teren situat la cel mult 100 m de primul.
- 10.5. Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în afara spațiilor publice.
- 10.6. Parcajele ce se vor crea în spațiile verzi de aliniament, între stradă și trotuar, se vor executa obligatoriu din dale pe pat de balast. Se recomandă dalele înierbate.
- 10.7. Este interzisă staționarea și parcarea pe trotuare, piste de biciclete sau spațiilor verzi de aliniament.
- 10.8. Amplasarea parcajelor și garajelor față de clădirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

- 10.9. Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul de pe arterele cu care se intersectează.
- 10.10. Rampele de acces la garaje nu trebuie să anteneze modificări în nivelul trotuarului, creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.
- 10.11. Pentru construirea de locuințe individuale sunt necesare cel puțin două locuri de staționare în interiorul parcelei, fiind asigurat cel puțin un loc în garaj. Pentru locuințele colective este necesar un loc de staționare/locuință.
- 10.12. Amplasarea garajelor la aliniamentul stradal este permisă numai în cazul în care acestea sunt înglobate sau alipite construcției principale. Garajele izolate vor fi retrase față de aliniament cu minimum 3,0 m.
- 10.13. De regulă lucrările rutiere vor fi însoțite și de lucrări de plantare. Plantațiile rutiere fac parte integrantă din ansamblul lucrărilor de drumuri, permițând integrarea drumului în peisajul pe care îl străbate și punerea în evidență a unor obiective deosebite, asigurând reducerea poluării sonore și de noxe.
- 10.14. Plantațiile de-a lungul căilor rutiere se execută pe bază de documentație tehnică de specialitate, care trebuie să cuprindă pe lângă proiectul drumului propriu zis și date biologice, dendrologice, pedoclimatice și de peisagistică, fiind obligatorie prevederea fondurilor necesare pentru aceste lucrări.
- 10.15. Plantațiile la locurile de parcare se execută la o distanță de minim 1,50 m de la marginea exterioră a bordurii care încadrează locul de parcare, având în compoziție specii de arbori și arbuști, plante anuale și perene, precum și gazon.
- 10.16. La intrarea și ieșirea din locurile de parcare se plantează de regulă, arbori cu coroana de formă sferică, la distanță de minim 2,25 m de la marginea platformei drumului, cu condiția să nu împiedice vizibilitatea.

Spații verzi

- 10.17. Arborii existenți vor fi păstrați la maximum.
Construcțiile trebuie să fie implantate în așa fel încât să respecte plantațiile valoroase existente.
- 10.18. Fiecare documentație depusă pentru autorizația de construire va fi însoțită de un plan de situație ce va indica plantația ce se intenționează să se desființeze pentru realizarea construcției și cea care se intenționează să se creeze.
Proiectele de construcții vor fi studiate în spiritul păstrării la maximum a plantației existente.
- 10.19. Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata cel puțin 30% din suprafața terenului ca spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 200 mp de spațiu liber în jurul construcției.
- 10.20. În cazul parcelărilor pentru locuințe ce depășesc o suprafață de 5000 mp, cel puțin 5% din această suprafață va fi rezervată pentru amenajarea cu spații verzi colective, plantate cu arbori cu tulpină înaltă.

10.21. În cazul în care se acceptă a fi amplasate pe domeniul public terase pentru alimentație publică cu caracter sezonier, în spațiile verzi de aliniament, între carosabili și trotuar, se vor adopta soluții ecologice de tipul podină din lemn, care să permită circulația liberă a aerului și apei în zona înierbată.

În vederea realizării acestor terase se interzice tăierea arborilor existenți cât și turnarea de platforme din beton în câmp continuu.

Împrejmuiri

10.22. Toate proprietățile de pe cuprinsul intravilanelor vor fi împrejmuite, potrivit dispozițiilor prezentului Regulament, chiar dacă nu sunt construite.
Se pot excepta de la prevederile aliniatului precedent, terenurile unor dotări de interes public.

10.23. Împrejmuirea spre stradă se va poziționa pe linia de aliniere a străzii.

10.24. În zonele centrale și în cazul construcțiilor cu identitate culturală, împrejmuirea spre stradă va fi construită din zidărie, în stilul clădirilor existente.
În această zonă împrejmuirea poate fi construită și cu un grilaj de fier pe soclu zidit, cu stâlpi de fier, de zid de beton. În locul grilajului se admite și plasă de sârmă.
Proiectele pentru autorizație de construire vor cuprinde studiul împrejmuirii în relație cu cadrul arhitectural de care se leagă.

10.25. Porțile împrejmuirilor situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai spre interior.

10.26. Înălțimea admisă a împrejmuirilor la drumurile publice este de maximum 1,80 m de la nivelul (terenului) trotuarului, iar stâlpii împrejmuiri nu vor depăși 2,40 m.
Înălțimea maximă a soclului unei împrejmuiri va fi de 45 – 60 cm de la nivelul trotuarului (terenului), iar partea superioară a împrejmuiri va fi obligatoriu transparentă.
În cazuri bine justificate, se acceptă garduri pline din zidărie, cu condiția de a continua arhitectura casei. În acest caz, proiectul pentru autorizația de construire va cuprinde studiul asupra modului de integrare al împrejmuirii într-un cadru arhitectural mai larg (existent sau proiectat).

11. ÎNTREȚINEREA CONSTRUCȚIILOR

11.1. Toate clădirile împrejmuite și orice fel de construcții vor fi întreținute în stare corespunzătoare scopurilor existente.
În această privință, față de Primărie este răspunzător proprietarul sau persoana însărcinată cu administrarea imobilului.
În consecință, dacă o construcție ar ajunge într-o stare ce ar primejdi viața sau siguranța publică ce n-ar mai corespunde scopului, pentru care a fost înființată, proprietarul sau mandatarul lui vor lua imediat măsurile necesare, pentru a executa reconstrucțiile sau reparațiile necesare cerând în prealabil autorizație de construire.

11.2. Primăria va putea invita pe proprietarul imobilului, să-și repara, tencuiască din nou sau să-și aducă în stare ireproșabilă construcțiile sau împrejmuirile neglijate.
Primăria va acorda un termen pentru executarea lucrărilor după importanța lor, termen care va fi adus la cunoștința celor în cauză odată cu publicarea și înștiințarea.

- 11.3. Primăria va putea impune ca părțile de construcție sau împrejurimi care se află într-o stare încât nu mai pot fi reparate și menținerea lor amenință viața sau siguranța publică, să fie evacuate și demolate.

12. EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII

- 12.1. Constructorul sau proprietarul nu are voie să înceapă o lucrare de construcție sau demolare fără autorizația prealabilă de construire sau demolare din partea Primăriei, în caz contrar urmând să suporte prevederile legilor în vigoare și a prezentului Regulament.
- 12.2. Determinarea teritoriului din suprafața unei străzi, fundătură, piață, au parc, de care proprietarul are neapărată nevoie, pentru construirea de schele sau depozitare de materiale, pentru construire, cade în competența serviciului tehnic al Primăriei.
Ocuparea unei suprafețe mai mare decât aceea stabilită potrivit aliniatului precedent, este interzisă sub sancțiunea sistării lucrărilor.
Serviciul tehnic va desemna terenul necesar pentru așezarea schelelor și depunerea materialelor, în principiu numai în fața proprietății pe care se va construi.
- 12.3. Executarea construcției se va efectua astfel ca sub durată de construire, să se albească o deosebită grijă de a nu pericula viața și integritatea corporală a publicului și a muncitorilor.
- 12.4. Antreprenorul însărcinat cu repararea fațadelor, va fi responsabil și pentru consolidarea ornamentațiilor, izolatoarelor de conducte, a firmelor și a oricăror alte obiecte ce sunt fixate pe fațadă.
- 12.5. Responsabilitatea pentru pagubele pricinuite lucrărilor edilitare, aflate pe terenurile publice, sau particulare, ca monumente publice, copaci, plantații, lămpi, repere, cabluri electrice sau telefon, pavajele trotuarelor și carosabilelor, etc, cade în sarcina antreprenorului, proprietarilor sau mandatarilor, încasându-se cheltuielile pe cale administrativă.
- 12.6. În cazul când executarea lucrărilor ar necesita desființarea sau devierea unor obiecte edilitare, chiar și pe un timp provizoriu, antreprenorul lucrărilor va interveni la serviciul tehnic, care va dispune în consecință în contul proprietarului executarea acestor lucrări, pe baza autorizației prealabile a acestor lucrări.
- 12.7. Orice lucrare de construire se va executa fără a se folosi terenul și clădirea vecinului, antreprenorul neputându-se înființa decât numai până la limita trotuarului.
- 12.8. Proprietarul vecin poate accepta ca eventualele schele necesare să fie instalate și pe terenul său, în caz, când lucrările n-ar fi executate decât folosindu-se terenul vecinului.
- 12.9. Stricăciunile cauzate proprietății vecinului, vor fi reparate de către antreprenor sau proprietarul lucrărilor.

13. REGULI CU PRIVIRE LA CONSTRUCȚIILE DIN EXTRAVILAN

Unitățile teritoriale de referință stabilite în extravilan sunt cuprinse în următoarele zone funcționale:

- TA - terenuri agricole (cuprinde toate suprafețele arabile, pășuni, fânețe, vii, livezi din extravilan)
- TF – terenuri forestiere (cuprinde toate suprafețele împădurate din extravilan)
- TH – terenuri aflate permanent sub ape - cuprinde toate suprafețele aflate sub ape, din extravilan – LACUL MURANI, pâraul BEREGSĂU, pâraul MĂGERUȘ, pâraul BĂCIN etc; nepermanent sub ape – acumularea PIȘCHIA
- TN – terenuri neproductive din extravilan
- TR - terenuri cu rezervații - situri arheologice
- TC – terenuri pentru căi de comunicație rutieră și feroviară
- TG – terenuri pentru gospodărie comunală (platforme gunoi)
- TS – terenuri cu destinație specială

Construcțiile din aceste unități din extravilan vor respecta reglementările stabilite la zonele funcționale din care fac parte.

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

14. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

14.1. Zonele funcționale ale localităților comunei PIȘCHIA s-au stabilit conform punct 3.3 din R.L.U. și sunt puse în evidență în planșele 41097/021 - 03, 07, 11, 15, 19 – U.A.T. – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE și în planșele 41097/021 - 22, 23, 24, 25, 26 – U.A.T. – UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

14.2. În vederea asigurării compatibilității funcțiilor, autorizarea executării construcțiilor se face pe baza analizei raportului între construcția propusă și structura funcțională a zonei, în cadrul documentațiilor de urbanism.

Pentru integrarea în zonă a construcțiilor noi se va ține seama de Normele de Igienă aprobate cu ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 art. 3-5, Art. 7-11, art. 13-15.

Având în vedere art. 11, distanțele minime de protecție sanitară între o serie de unități care produc disconfort și unele activități din teritoriul comunei PIȘCHIA sunt:

- stația de epurare a apelor uzate	300 m
- cimiter	50 m
- depozit de gunoi menajer	1000 m
- baze de utilaje a întreprinderii de transport	50 m
- ferme zootehnice – bovine (500 capete)	200 m
- ferme cabaline	100 m
- ferme zootehnice – suine (sub 2000 capete)	500 m

Aceste distanțe pot fi modificate pe baza studiilor de impact avizate de institute specializate.

14.3. Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate. Ele sunt marcate în cadrul unităților teritoriale de referință cap. V.

14.4. Comuna Pișchia care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism are în intravilan următoarele zone și subzone funcționale, fiecare zonă fiind reprezentată printr-o culoare atât în planșa de Reglementări cât și în planșele UTR:

- L - Zona rezidențială
 - L.M. – Zona rezidențială cu clădiri P, P + 1, P + 2
- I.S. - Zona pentru Instituții Publice și Servicii de interes general
- A - Zona unităților agricole
- IA - Zona unităților agricole și industriale
- V - Zona verde de parcuri, amenajări sportive, recreere, agrement, turism, perdele de protecție
 - Subzone: - Vg. – parcuri, grădini publice
 - Vs - sport
 - Vp - perdele de protecție
- GC - Zona de gospodărie comunală
- TE - Zona pentru echipare tehnico-edilitară și construcții aferente
- CC - Zona pentru căi de comunicație și construcții aferente
 - Subzone : - R - căi de comunicație rutieră
 - F - căi de comunicație feroviară
- H - Zona terenurilor aflate sub ape

IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

15. CONȚINUTUL REGULAMENTULUI

15.1. Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementări specifice, pe articole, grupate în trei capitole:

- cap. 1 - generalități
- cap. 2 - utilizarea funcțională
- cap. 3 - condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

15.2. În cap. 1 - Generalități se detaliază :

- art. 1 – tipurile de subzone funcționale
- art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei
- art. 3 – funcțiile complementare admise ale zonei.

15.3. În cap. 2 – Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei, se pun în evidență :

- art. 4 – utilizări permise
- art. 5 – utilizări permise cu condiții
- art. 6 – interdicții temporare
- art. 7 – interdicții definitive (permanente).

15.4. În cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, în completarea art. 17 ... 24 din R.G.U. cu referire la :

- art. 8 – orientarea față de punctele cardinale
- art. 9 – amplasarea față de drumurile publice
- art. 10 – amplasarea față de căi navigabile existente
- art. 11 – amplasarea față de C.F.
- art. 12 – retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat
- art. 13 – amplasarea față de aliniament
- art. 15 – amplasarea în interiorul parcelei.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii în completarea art. 25 și 26 din R.G.U. cu referire la :

- art. 16 – accese carosabile
- art. 17 – accese pietonale

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară în completarea art. 27,28 și 29 din R.G.U. cu referire la :

- art. 18 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente
- art. 19 – realizarea de rețele tehnico-edilitare
- art. 20 – proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor în completarea art. 30,31 32 și 15 din R.G.U. cu referire la :

- art. 21 – parcelare
- art. 22 – înălțimea construcțiilor
- art. 23 – aspectul exterior
- art. 24 – procentul de ocupare al terenului

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi în completarea art. 33,34 și 35 din R.G.U. cu referire la :

- art. 25 – parcaje
- art. 26 – spații verzi
- art. 27 – împrejurimi.

Explicarea simbolurilor zonelor și subzonelor funcționale.

Exemple:

LM a2 – ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE MICI (P, P+1, P+2) CU CARACTER RURAL ȘI SEMIRURAL

unde: L : locuințe

M : indică înălțimea mică a construcțiilor

a : existenți

2 : indică numărul U.T.R. din care face parte subzona

LM b15 – SUBZONĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE MICI (P, P+1, P+2) CU CARACTER RURAL ȘI SEMIRURAL

unde: L : locuințe

M : indică indică înălțimea mică a construcțiilor

b : propunere

15 : indică numărul U.T.R. din care face parte subzona

IV. 1. L – ZONA REZIDENTIALĂ

CAPITOLUL 1 -- GENERALITĂȚI

Art. 1. În funcție de regimul de înălțime, în comuna PIȘCHIA ca zonă rezidențială există:

- LM – zona rezidențială cu locuințe mici: clădiri P, P + 1 și P + 2, cu caracter rural și semi - rural

Tipurile de subzone funcționale:

- LM a - subzona rezidențială cu locuințe mici (clădiri P, P + 1, P + 2) existente sau propuse pe baza unor documentații de urbanism aprobate până la data elaborării prezentului Regulament
- LM b - subzona rezidențială cu locuințe mici (clădiri P, P + 1, P + 2) cu interdicție temporară de construire până la elaborarea și aprobarea documentațiilor P.U.Z., P.U.D.

Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea rezidențială, zona fiind compusă din:

- locuințe cu caracter rural și semi – rural cu regim de înălțime P, P + 1, în cadrul zonei funcționale LM

Art. 3. Funcțiunile complementare admise ale zonei:

- instituții publice și servicii ce nu deranjează zona de locuit
- spații verzi amenajate
- accese carosabile, pietonale, parcaje, garaje
- rețele tehnico – edilitate și construcții aferente

CAPITOLUL 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 4. Utilizări permise.

- locuințe individuale cu caracter urban și semi urban în subzonele funcționale LM
- locuințe cu mai multe apartamente
- conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit.
- funcțiuni complementare, care nu deranjează zona de locuit: comerț, alimentație publică, servicii, administrație, cultură, culte, învățământ, sănătate, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei;
- birouri, sedii financiar-bancare, etc.

Art. 5. Utilizări permise cu condiții.

- Localurile care comercializează băuturi alcoolice sunt admise cu condiția de a fi amplasate la o distanță mai mare de 100 m de serviciile publice și de biserică
- Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu următoarele condiții:
 - să nu genereze transport greu
 - să asigure 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 deșeurilor, etc.
- Se admite construirea de anexe gospodărești pentru creșterea animalelor cu condiția de a fi amplasate la minimum 20 m față de aliniamentul străzii și în condițiile respectării Ordinului nr. 536/1997 al Ministerului Sănătății –Norme de igienă și recomandări privind modul de viață al populației.

Art. 6. Interdicții temporare.

Interdicțiile temporare de construire au fost instituite pentru cazurile în care apare ca necesară elaborarea unor documentații de urbanism în zonele neconstruite, în zonele de locuit cu rezerve de teren, sau în zonele de dezvoltare a localităților.

Autorizațiile de construire pentru obiectivele cuprinse în aceste zone se vor elibera după elaborarea și aprobarea documentațiilor P.U.Z., pentru zonele respective. Se vor elabora P.U.Z. pentru următoarele zone și subzone funcționale:

PIȘCHIA

- UTR 2 : LM b
- UTR 11 : LM b
- UTR 13 : LM b
- UTR 15 : LM b
- UTR 16 : LM b
- UTR 17 : LM b

BENCECU DE JOS

- UTR 27 : LM b

BENCECU DE SUS

- UTR 33 : LM b

MURANI

- UTR 41 : LM b

Art. 7. Interdicții definitive.

Sunt interzise următoarele activități:

- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite;
- stații de întreținere auto;
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- panouri mari publicitare în spații verzi de aliniament sau parcuri sau pe clădirile declarate cu identitate culturală
- depozite de deșeurilor;

- este interzisă amplasarea oricărei construcții în interiorul perimetrului de protecție al forajelor de apă.
- Se interzice demolarea clădirilor declarate cu identitate culturală (vezi art. 1)

CAPITOLUL 3 . CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

Conform art. 17 – RGU și Anexei nr. 3 din RGU.

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr. 536/1997.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuit (locuințe și dotări complementare) este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

Amplasarea echipamentelor publice se va face conform art. 18 R.G.U.

Art. 10. Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil

Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S. N.C.F.R..

Amplasarea obiectivelor se va face conform art. 20 din R.G.U.

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi.

Nu este cazul.

Art. 13. Retrageri față de fașia de protecție a frontierei.

Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament.

Se vor respecta prevederile Art. 23- R.G.U.

Ciădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acestea, respectând obligatoriu condiția ca distanța de la ciădire până la aliniamentul propus, să fie mai mare decât înălțimea ciădrii ce urmează să se construiască.

Construcțiile anexe pentru creșterea animalelor se va amplasa la minimum 20 m față de aliniament.

Ciădirile din subzonele **LM b** se vor amplasa conform prevederilor ce se stabilesc în documentațiile P.U.Z.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei.

Se vor respecta toate prevederile Art. 24- R.G.U.

A. Pentru subzonele LM a:

a) *Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei* se va face respectând condițiile:

- clădirile vor putea fi realizate în regim înșiruit (atingând ambele limite laterale ale parcelei) cu condiția de a avea obligatoriu asigurat un acces auto în parcelă la parterul clădirii, având minimum 2,80 m lățime
 - clădirile se vor putea realiza în regim cuplat sau independent cu condiția ca distanțele clădirilor față de limitele laterale pe care nu le ating, să fie cel puțin egală cu jumătatea înălțimii clădirii, dar nu mai mică de 3 m.
 - Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 536 din 1997 al Ministerului Sănătății, Art. 2,3,4,5 și 16
 - b) **Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor** va respecta următoarele condiții:
 - clădirile principale se vor amplasa la o distanță de cel puțin 10 m față de limită, cu condiția să nu stârnească însoirea pe parcela vecină, în condiții bine justificate se acceptă o distanță minimă de 6m. Clădirile se pot amplasa pe limită, în condițiile alipirii de un calcan existent.
 - anexele gospodărești se vor amplasa la cel puțin 4 m față de limită sau pe limită cu condiția să nu depășească înălțimea de 3 m.
 - c) **Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții** existente aflate la stradă se va face doar cu condiția ca prin înălțimea și volumetria ei să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii și să nu fie perceptibilă din stradă. Proiectul pentru autorizația de construire în acest caz va cuprinde obligatoriu o perspectivă din stradă a ansamblului.
- Amplasarea clădirilor pe o parcelă în raport cu alte construcții se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Ordinul nr. 536/1997, art. 2,3,4,5 16 și 17.

B. pentru subzonele LM b

Amplasarea clădirilor în interiorul parcelei se va face conform regulamentelor ce vor fi prevăzute în documentațiile PUZ, cu respectarea obligatorie a normelor de însorire și igienă sanitară din Ordinul nr. 536/1997 al Ministerului Sănătății și prevederilor art. 24-RGU.

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

Art. 16. Accese carosabile.

Conform Art. 25 și Anexa 4 din R.G.U.

Toate parcelele vor avea obligatoriu un acces auto în parcelă, având o lățime minimă de 2,80 m.

Art. 17. Accese pietonale.

Conform Art. 26- R.G.U.

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ.

Art. 18. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.

Conform art. 27 din R.G.U.

Racordurile la toate rețelele tehnico – edititare se va face subteran. Sunt interzise racorduri pe fațade, împrejuriri, etc.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

Conform art. 28 din R.G.U.

Toate rețelele vor fi pozate subteran.

Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.

Conform art. 29 din R.G.U.

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR.

Art. 21. Parcelarea.

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.

Parcelările pot fi aprobate doar în baza unui proiect PUZ (Plan urbanistic zonal).

Parcelarele construibile sunt cele care respectă cumulativ următoarele condiții:

- front la stradă de minimum 8 m pentru clădirile înșiruite, minimum 12 m pentru clădiri cuplate și minimum 14 m pentru clădirile izolate.
- aceste fronturi minime vor fi luate în considerare în cazul loturilor existente la data aprobării prezentului regulament. Se recomandă ca parcelele noi să aibă fronturi de minimum 15 m
- adâncimea parcelei mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei. Adâncimea parcelei nu va fi mai mică de 20 m
- suprafața parcelei va fi de minimum 200 mp;

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural – urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoirii construcțiilor (conform Ordinului nr. 536 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoirii acestora.

În subzonele **LM** Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de P + 2 niveluri, cu posibilitatea de mansardare în grădă și P+1+ M în celelalte localități ale comunei.

Modificarea regimului maxim de înălțime poate fi făcută în situații justificate, cu condiția elaborării unei documentații PUZ care să cuprindă un studiu referitor la impactul creșterii înălțimii asupra siluetei urbane.

Este interzisă supraetajarea clădirilor cu identitate culturală (vezi art. 1). Acestea se vor putea putea mansarda cu condiția menținerii geometriei actuale a acoperșurilor. Celelalte construcții vor respecta prevederile art. 31 din RG.U.

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor.

Se vor respecta prevederile art. 32 din R.G.U.

A. Dispoziții generale

- a) Autorizarea executării 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.
- b) Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.
- c) Extinderile clădirilor tradiționale se vor face în spiritul construcției inițiale.
- d) Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

- e) Construcțiile declarate cu identitate culturală (la art. 1) nu-și vor modifica aspectul exterior. În cazul lor sunt permise lucrări de reparații, renovare, consolidare, cu condiția menținerii tuturor elementelor de ansamblu și de detaliu tradiționale (volumetrie, poziția și forma golurilor în fațade, toate elementele decorative, materiale tradiționale de finisaj, învelitoarea din țiglă roșie, tâmplării din lemn în forma și culoarea inițială). Sunt permise geamuri termopan cu condiția de a fi montate în tâmplării din lemn și de a prelua conformarea și culoarea tâmplărilor inițiale. În cazuri bine justificate (deschideri de goluri pentru acces în spațiul parterului) este posibilă practicarea unui gol de ușă numai dacă intervenția nu afectează coerența compozițională a fațadei sau potențialului de organizare funcțională a întregului imobil. Pentru orice deschidere de goluri este necesar avizul Inspectoratului pentru Construcții – jud. Timiș.
- f) 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 al zonei înconjurătoare.
- g) Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul dinspre interiorul parcelei și retrase obligatoriu cu minimum 3 m față de cornișă.
- în podurile nemansardabile.

B. Fațade

- a) În cazul clădirilor cu identitate culturală și valoare arhitectural – ambientală indicate în art. 1 se interzice folosirea tencuielilor moderne cu textură puternică (terasit, tehnică "stropiri cu mătura", etc.)
- b) Este interzisă placarea fațadelor care inițial au avut finisaje realizate din tencuială.
- c) Se interzice eliminarea sau acoperirea decorațiilor de pe fațadele caselor vechi. Este obligatorie refacerea ornamentelor distruse sau deteriorate, utilizând aceleași materiale ca cele inițiale, pe bază de material iconografic de epocă.
- d) Toate documentațiile de avizare pentru lucrările de refacere sau restaurare ale fațadelor clădirilor vechi vor fi însoțite de fotografii color ale situației existente.
- e) Este interzisă folosirea pe fațadele clădirilor tradiționale a materialelor scumpe (marmură, travertin, etc.) la clădiri care nu au folosit astfel de materiale și înainte. Nobletea fațadelor va rezulta din claritatea concepției generale, acuratețea detaliilor, etc.
- f) Este interzisă utilizarea grătilor la vitrine montate la exterior. Se admit grătile montate la interior.
- g) Este interzisă executarea de locuințe din materiale nedurabile.
- h) Intervențiile asupra clădirilor vor fi făcute cu păstrarea golurilor existente în fațadă.

C. Firme, reclame, elemente de signalistică

- a) Nu se admite montarea pe fațadele vechi a firmelor și reclamelor deasupra cornișelor peste parter. Este posibilă montarea lor doar sub linia de demarcație dintre parter și etaj.
- b) Nu se admite acoperirea elementelor decorative sau de arhitectură (cornișe, balustrade de balcon, frontane, etc.) cu elemente de signalistică, reclame, firme.
- c) Este interzisă amplasarea de elemente de signalistică, reclame, firme, în așa fel încât să fie opărate perspectivele spre elementele valoroase ale cadrului construit: clădiri cu identitate culturală, construcții de cult, monumentele de artă plastică.

D. Acoperișuri

- a) La stabilirea pantelor de acoperiș se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei.

- b) La acoperșurile fără rupere de pantă se acceptă pantă de maximum 40° – 45°.
- c) Învelitorile clădirilor (principale) vor fi realizate din materiale ceramice specifice zonei. Învelitorile din tablă se pot folosi la clădirile existente care au folosit inițial acest material cu obligația de a folosi același tip de tablă și la construcții anexe situate dincolo de limita de 20 m de la aliniament. Este permisă utilizarea sticlei în cazul sereilor, verandelor pe fațadele dinspre interiorul parcelei.
- d) Învelitorile extinderilor construcțiilor sau ale garajelor va fi realizate din același material ca și construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperș.
- e) În cazul clădirilor cu identitate culturală menționate la art. 1, nu se admit modificări ale geometriei acoperșului. În situația unei mansardări, iluminarea mansardei se va face prin ferestre de tip "VELLUX", poziționate la minimum 2,0 m măsurati pe orizontală de la streșină. Nu se admite modificarea culorii învelitorii, față de cea existentă.
- f) Este interzisă utilizarea de învelitori de altă culoare decât cea tradițională a țiglei (cărămiziu, brun-roșcat).

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului.

Conform art. 15 și Anexa 2 din R.G.U.

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI.

Art. 25. Parcaje

Conform Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U. și Cap. II. 10 din prezentul regulament (R.L.U.).

Art. 26. Spații verzi.

Conform art. 34 și Anexa 6 din R.G.U. și Cap. II. 10 din prezentul regulament (R.L.U.).

Se vor menține spațiile verzi de aliniament de-a lungul străzilor unde acestea există.

Se recomandă realizarea de spații verzi plantate de aliniament în zonele în care se va realiza PUZ.

Art. 27. Împrejmuiuri.

Conform art. 35 – R.G.U. și Cap. II. 10 din prezentul regulament (R.L.U.).

În cazul parcelelor cu clădiri valoroase cu identitate culturală, împrejmuirile tradiționale vor fi menținute, renovate respectate, cu utilizarea materialelor tradiționale.

IV.2. IS – ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

CAPITOLUL 1 -- GENERALITĂȚI

Art. 1. Tipurile de subzone funcționale

Zona IS cuprinde instituțiile publice, serviciile, unitățile comerciale existente și propuse.

Zona cuprinde următoarele subzone:

- IS a: subzona instituțiilor publice și serviciilor existente: Primăria, școli, dispensar, poliția, case naționale, biserici, etc.
- IS b: subzonă pentru instituții publice și servicii propuse

Zona pentru instituții publice și servicii este cuprinsă în următoarele U.T.R.-uri:

- PIȘCHIA - UTR 1
- BENCECU DE JOS - UTR 25
- BENCECU DE SUS - UTR 30
- UTR 31
- MURANI - UTR 39
- SALCIUA NOUA - UTR 48

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei

Instituții publice și servicii

Art. 3. Funcțiunile complementare admise ale zonei:

- Locuințe
- Spații verzi amenajate
- Accese pietonale, carosabile, parcaje
- Rețele și instalații tehnico – edilitare.

CAPITOLUL 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 4. Utilizări permise.

- instituții publice, servicii, comerț, alimentație publică, cultură, cult și funcțiunile complementare admise ale zonei

Art. 5. Utilizări permise cu condiții.

- Localurile care comercializează băuturi alcoolice sunt admise cu condiția de a fi amplasate la o distanță mai mare de 100 m de instituțiile sanitare, de școli și de biserici
- Se admit funcțiuni comerciale și servicii în următoarele condiții:
 - să nu genereze transport greu

- să aibe posibilitatea de a asigura în parcela proprie staționarea autovehiculelor aferente acestei funcțiuni (conform normelor)
- să fie activități nepoluate, fără riscuri tehnologice, fără incomodări datorate utilizării incintei pentru depozitare deșeur, etc.
- Orice intervenție în zona de protecție a infrastructurii feroviare se va face cu condiția obținerii avizului Regionalei CFR Timișoara.

Art. 6. Interdicții temporare.

- Se instituie interdicții de construire pentru subzonele IS b până la, elaborarea și aprobarea documentațiilor PUD sau PUZ pentru zonele respective.

Art. 7. Interdicții definitive.

- 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
 - ferme agro – zootehnice, abatoare;
 - panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri sau pe clădirile declarate cu identitate culturală
 - depozite de deșeur;
 - este interzisă amplasarea oricărei construcții în interiorul perimetrului de protecție al forajelor de apă.
- Se interzice demolarea clădirilor declarate cu identitate culturală (vezi art. 1)

CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

Conform art. 17 - RGU

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice.

Conform art. 18 - RGU

Art. 10. Amplasarea față de căile navigabile.

Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S. N.C.F.R..

Conform art. 20 - RGU

Amplasarea oricărei lucrări de investiții pe zona de siguranță și de protecție a căii ferate se face numai după obținerea prealabilă a acordurilor RCF Timișoara, a CN "Căi Ferate CFR" SA și a Ministerului Transporturilor.

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi.

Nu este cazul.

Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei.

Nu este cazul

Art. 14. Amplasarea față de aliniament.
Conform Art. 23- R.G.U.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei.
Conform Art. 24- R.G.U.

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

Art. 16. Accese carosabile.
Conform Art. 25 și Anexa 4 - R.G.U.

Art. 17. Accese pietonale.
Conform Art. 26- R.G.U.

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ.

Art. 18. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.
Conform art. 27 din R.G.U.
Racordurile la rețelele electrice, de gaze naturale , energie termică, televiziune prin cablu se vor amplasa subteran.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.
Conform art. 28 din R.G.U.
Rețelele de alimentare cu gaze naturale, energie termică și cablu TV vor fi amplasate subteran.

Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.
Conform art. 29 din R.G.U.

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR.

Art. 21. Parcelarea.
Conform Art. 30- R.G.U.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor
Conform Art. 31- R.G.U.
Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de P + 2 niveluri, în Giulvăz centru de comună și P+1+M în celelalte localități ale comunei.

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural – urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoirii construcțiilor (conform Ordinului nr. 536 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoirii acestora.

Modificarea regimului maxim de înălțime poate fi făcută în situații justificate, cu condiția elaborării unei documentații PUZ care să cuprindă un studiu referitor la impactul creșterii înălțimii asupra siluetei urbane.

Este interzisă supraetajarea clădirilor cu identitate culturală (vezi art. 1). Acestea se vor putea putea mansasarda cu condiția menținerii geometriei actuale a acoperșurilor. Celelalte construcții vor respecta prevederile art. 31 din RGU.

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor.

Conform art. 32 din R.G.U.

A. Dispoziții generale

- a) Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile generai acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- b) Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.
- c) Extinderile clădirilor tradiționale se vor face în spiritul construcției inițiale.
- d) Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.
- e) Construcțiile declarate cu identitate culturală (la art. 1) nu-și vor modifica aspectul exterior. În cazul lor sunt permise lucrări de reparații, renovare, consolidare, cu condiția menținerii tuturor elementelor de ansamblu și-de detaliu tradiționale (volumetrie, poziția și forma golurilor –în fațade, toate elementele decorative, materiale tradiționale de finisaj, învelitoarea din țiglă roșie, tâmplări din lemn în forma și culoarea inițială). Sunt permise geamuri termopan cu condiția de a fi montate în tâmplări din lemn și de a prelua conformarea și culoarea tâmplărilor inițiale. În cazuri bine justificate (deschideri de goluri pentru acces în spațiul parterului) este posibilă practicarea unui gol de ușă numai dacă intervenția nu afectează coerența compozițională a fațadei sau potențialul de organizare funcțională a întregului imobil. Pentru orice deschidere de goluri este necesar avizul Inspectoratului pentru Construcții – jud. Timiș.
- f) 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 al zonei înconjurătoare.
- g) Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate
 - pe acoperșuri numai pe versantul dinspre interiorul parcelei și retrase obligatoriu cu minimum 3 m față de cornișă,
 - în podurile nemansardabile.

B. Fațade

- h) În cazul clădirilor cu identitate culturală și valoare arhitectural – ambientală indicate în art. 1 se interzice folosirea tencuielilor moderne cu textură puternică (terasit, tehnică "stropiri" cu mătura", etc.)
- i) Este interzisă placarea fațadelor care inițial au avut finisaje realizate din tencuială.
- j) Se interzice eliminarea sau acoperirea decorațiilor de pe fațadele caselor vechi. Este obligatorie refacerea ornamentelor distruse sau deteriorate, utilizând aceleași materiale ca cele inițiale, pe bază de material iconografic de epocă.
- j) Toate documentațiile de avizare pentru lucrările de refaceere sau restaurare ale fațadelor clădirilor vechi vor fi însoțite de fotografii color ale situației existente.
- k) Este interzisă folosirea pe fațadele clădirilor tradiționale a materialelor scumpe (marmură, travertin, etc.) la clădiri care nu au folosit astfel de materiale și înainte. Nobletea fațadelor va rezulta din claritatea concepției generale, acuratețea detaliilor, etc.
- l) Este interzisă utilizarea grătilor la vitrine montate la exterior. Se admit grătille montate la interior.

- m) Este interzisă executarea de locuințe din materiale nedurabile.
- n) Intervențiile asupra clădirilor vor fi făcute cu păstrarea golurilor existente în fațadă.

C. Firme, reclame, elemente de signalistică

- o) Nu se admite montarea pe fațadele vechi a firmelor și reclamelor deasupra cornișelor peste parter. Este posibilă montarea lor doar sub linia de demarcație dintre parter și etaj.
- p) Nu se admite acoperirea elementelor decorative sau de arhitectură (cornișe, balustrade de balcon, frontoane, etc.) cu elemente de signalistică, reclame, firme.
- q) Este interzisă amplasarea de elemente de signalistică, reclame, firme, în așa fel încât să fie obturate perspectivele spre elementele valoroase ale cadrului construit: clădiri cu identitate culturală, construcții de cult (ex: biserica catolică Recaș), monumentele de artă plastică.

D. Acoperșuri

- r) La stabilirea pantelor de acoperiș se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei.
- s) La acoperșurile fără rupere de pantă se acceptă pantă de maximum 40° – 45°.
- t) Învelitorile clădirilor (principale) vor fi realizate din materiale ceramice specifice zonei.
- u) Învelitorile extinderilor construcțiilor sau ale garajelor va fi realizate din același material ca și construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.
- v) În cazul clădirilor cu identitate culturală menționate la art. 1, nu se admit modificări ale geometriei acoperșului. În situația unei mansardări, iluminarea mansardei se va face prin ferestre de tip "VELLUX", poziționate la minimum 2,0 m măsurată pe orizontală de la streșină. Nu se admite modificarea culorii învelitorii, față de cea existentă.
- w) Este interzisă utilizarea de învelitori de altă culoare decât cea tradițională a țiglei (cățămiziu, brun-roșcat).

Art. 24. Procentul de ocupare al terenului.

Conform art. 15 și Anexei 2 din R.G.U.

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMURI.

Art. 25. Parcaje

Conform Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U. și Cap. II. 10 din prezentul regulament (R.L.U.).

Art. 26. Spații verzi.

Conform art. 34 și Anexa 6 din R.G.U. și Cap. II. 10 din prezentul regulament (R.L.U.).

Se vor menține spațiile verzi de aliniament de-a lungul străzilor unde acestea există.

Se recomandă realizarea de spații verzi plantate de aliniament în zonele în care se va realiza PUZ.

Art. 27. Împrejmuri.

Conform art. 35 – R.G.U. și Cap. II. 10 din prezentul regulament (R.L.U.).

În cazul parcelor cu clădiri valoroase cu identitate culturală, împrejuririle tradiționale vor fi menținute, renovate respectate, cu utilizarea materialelor tradiționale.

IV.3. ID – ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE

CAPITOLUL 1 -- GENERALITĂȚI

Art. 1. Tipurile de subzone funcționale

Zona unităților industriale este compusă din :

- Ia – unități industriale existente
- Ib - unități industriale propuse

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei

Funcțiunea dominantă: industrie, depozitare, construcții.

Art. 3. Funcțiunile complementare admise ale zonei:

- servicii
- accese carosabile și pietonale
- racorduri de cale ferată
- rețele tehnico - edititare

CAPITOLUL 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 4. Utilizări permise.

- construcții cu funcțiune de regulă industrială, de depozitare, unități de construcții și funcțiuni administrative aferente acestora
- servicii, comerț
- instalații și echipamente legate de funcționarea zonei
- construcții pentru gospodărie comunală
- staționări auto
- spații verzi, perdele de protecție.

Art. 5. Utilizări permise cu condiții.

- funcțiunile mai sus menționate sunt permise în zona de protecție a infrastructurii feroviare și în zona de protecție a drumului național, cu condiția obținerii avizului Regionalei CF – Timișoara, și CN "Căi Ferate CFR" SA respectiv avizul D.R.D.P. – Timișoara

Art. 6. Interdicții temporare.

- terenurile din subzonele Ib, indicate în planșa "REGLEMENTĂRI" ca fiind supuse unui regim de temporar de interdicție de construire vor putea fi construite doar după elaborarea și aprobarea Planurilor Urbanistice Zonale pentru zonele respective

Art. 7. Interdicții definitive.

- unități ce prezintă riscuri tehnologice
- construcții de locuințe
- depozite de deșeuri industriale

CAPITOLUL 3 . CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

Conform art. 17 - RGU

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuit (locuințe și dotări complementare) este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

Amplasarea echipamentelor publice se va face conform art. 18 R.G.U.

Art. 10. Amplasarea față de căile navigabile.

Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S. N.C.F.R..

Amplasarea oricărei lucrări de investiții pe zona de siguranță sau de protecție a căii ferate se va face numai după obținerea acordurilor prealabile a Regionale CF Timișoara, a CN Căi Ferate "CFR" SA și a Ministerului Transporturilor.

Zona de siguranță a căii ferate: 20 m de-o parte și de alta a căii ferate.

Zona de protecție a infrastructurii feroviare: fâșia de teren cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR situată de-ă parte și de alta a căii ferate.

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi.

Nu este cazul.

Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei.

Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament.

Conform Art. 23- R.G.U.

Unitățile de producție nepoluante din zonele rezidențiale sau din preajma lor vor respecta distanțele minime obligatorii ale zonei respective.

La fiecare situație în parte se vor asigura coerența fronturilor stradale, luând în considerare situația vecinilor imediați și caracterul general al străzii.

Pentru unitățile poluante amplasate în zonele industriale, se recomandă un regim de aliniere retras cu cel puțin 6,0 m față de aliniament, în vederea realizării unei plantații de protecție spre căile de comunicație.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei.

Conform Art. 24- R.G.U.

Se interzice cuplarea clădirilor de producție cu clădiri de locuit.

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

Art. 16. Accese carosabile.

Conform Art. 25 și Anexa 4 - R.G.U.

Art. 17. Accese pietonale.

Conform Art. 26- R.G.U.

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ.

Art. 18. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.

Conform art. 27 din R.G.U.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

Conform art. 28 din R.G.U.

Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelilor tehnico-edilitare.

Conform art. 29 din R.G.U.

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR.

Art. 21. Parcelarea.

Conform Art. 30- R.G.U.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

Conform Art. 31- R.G.U.

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor.

Conform art. 32 din R.G.U.

Art. 24. Procentul de ocupare al terenului.

Conform art. 15 din R.G.U. și Anexa 5 din R.G.U.

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI.

Art. 25. Parcaje

Conform Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.

Art. 26. Spații verzi.

Conform art. 34 și Anexa 6 din R.G.U.

Art. 27. Împrejmui.

Conform art. 35 – R.G.U.

IV.4. A – ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE

CAPITOLUL 1 -- GENERALITĂȚI

Art. 1. Tipurile de subzone funcționale

Zone și subzone funcționale:

- A : zona unităților agricole existente
- AS : zona unităților silvice existente
- PIȘCHIA - U.T.R. 3 - A, U.T.R. 9 - A, U.T.R. 21 - AS, U.T.R. 22 - AS, U.T.R. 23 - AS
- BENCECU DE JOS - U.T.R. 29 - A
- BENCECU DE SUS - U.T.R. 32 - A, U.T.R. 36 - A, U.T.R. 37 - A
- MURANI - U.T.R. 43 - A
- SALCIUA NOUA - U.T.R. 54 - A

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei

Unități agricole

Art. 3. Funcțiunile complementare admise ale zonei:

- unități industriale și de depozitare
- servicii
- construcții și rețele tehnico – editare

CAPITOLUL 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 4. Utilizări permise.

- unități agricole
- unități industriale și de depozitare
- construcții tehnico – editare și rețele
- servicii
- drumuri de acces, parcaje, garaje

Art. 5. Utilizări permise cu condiții.

- Unitățile de producție noi se vor amplasa numai pe baza documentațiilor PUZ sau PUD aprobate.
- Autorizațiile de construire pentru obiectivele ce se intenționează a se construi în zona de siguranță și de protecție a infrastructurii feroviare se vor elibera după obținerea acordurilor prealabile ale RCF Timișoara, și C.N. "Căi Ferate CFR" SA.

Art. 6. Interdicții temporare.

Terenurile libere indicate în planșa "Reglementări" destinate construcții de unități agricole și industriale sunt supuse unui regim de interdicție temporară de construire până la elaborarea și aprobarea documentațiilor P.U.Z. sau P.U.D.

Art. 7. Interdicții definitive.

Nu se instituie interdicții definitive de construire.

CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

Nu se impune o regulă.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice.

Conform art. 18 RG.U.

Art. 10. Amplasarea față de căile navigabile.

Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S. N.C.F.R.

Conform art. 20 din RG.U.

Amplasarea oricărui obiectiv în zona de siguranță sau de protecție ale infrastructurii feroviare se face numai cu acordul prealabil al RCF – Timișoara și C.N. "Căi Ferate CFR" SA precum și al Ministerului Transporturilor.

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi.

Nu este cazul.

Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei.

Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament.

Conform Art. 23- R.G.U.

Construcțiile agro – zootehnice precum și stațiile de epurare aferente fermelor vor fi retrase de la aliniament cu minimum 6 m. În această fâșie de teren situată între clădiri și aliniament se va prevedea o plantație de protecție.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei.

Conform Art. 24- R.G.U.

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

Art. 16. Accese carosabile.

Conform Art. 25 și Anexa 4 - R.G.U.

Art. 17. Accese pietonale.
Conform Art. 26- R.G.U.

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ.

Art. 18. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.
Conform art. 27 din R.G.U.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.
Conform art. 28 din R.G.U.

Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelilor tehnico-edilitare.
Conform art. 29 din R.G.U.

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR.

Art. 21. Parcelarea.
Conform Art. 30- R.G.U.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor
Conform Art. 31- R.G.U.

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor.
Conform art. 32 din R.G.U.

Art. 24. Procentul de ocupare al terenului.
Conform Anexei 2 a R.G.U.

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI.

Art. 25. Parcaje
Conform Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.

Art. 26. Spații verzi.
Fermele agro – zootehnice vor fi separate de drumurile publice și de celelalte funcțiuni (locuire, servicii, etc.) prin perdele de protecție.

Art. 27. Împrejmuiiri.
Conform art. 35 – R.G.U.

IV.5. 1A – ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE ȘI INDUSTRIALE

CAPITOLUL 1 -- GENERALITĂȚI

Art. 1. Tipurile de subzone funcționale

Zone și subzone funcționale:

1A : subzona unităților agricole și industriale propuse.

Unitățile agricole din subzona 1A vor fi supuse regulamentului zonei unităților agricole, iar unitățile industriale din 1A vor fi supuse regulamentului pentru zonele industriale.

PIȘCHIA - U.T.R. 6 – 1A b, U.T.R. 8 – 1A b, U.T.R. 19 – 1A b

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei

Unități agricole și industriale

Art. 3. Funcțiunile complementare admise ale zonei:

- unități de depozitare
- servicii
- construcții și rețele tehnico – edilitare

CAPITOLUL 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 4. Utilizări permise.

- unități agricole
- unități industriale și de depozitare
- construcții tehnico – edilitare și rețele servicii
- drumuri de acces, parcaje, garaje

Art. 5. Utilizări permise cu condiții.

- Unitățile de producție noi se vor amplasa numai pe baza documentațiilor PUZ sau PUD aprobate.
- Autorizațiile de construire pentru obiectivele ce se intenționează a se construi în zona de siguranță și de protecție a infrastructurii feroviare se vor elibera după obținerea acordurilor prealabile ale RCF Timișoara, și C.N. "Căi Ferate CFR" SA.

Art. 6. Interdicții temporare.

Terenurile libere indicate în planșa "Reglementări" destinate construirii de unități agricole și industriale sunt supuse unui regim de interdicție temporară de construire până la elaborarea și aprobarea documentațiilor P.U.Z. sau P.U.D.

Art. 7. Interdicții definitive.
Nu se instituie interdicții definitive de construire.

CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.
Nu se impune o regulă.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice.
Conform art. 18 RG.U.

Art. 10. Amplasarea față de căile navigabile.
Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S. N.C.F.R.
Conform art. 20 din RG.U.

Amplasarea oricăru obiectiv în zona de siguranță sau de protecție ale infrastructurii feroviare se face numai cu acordul prealabil al RCF – Timișoara și C.N. "Căi Ferate CFR" SA precum și al Ministerului Transporturilor.

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi.
Nu este cazul.

Art. 13. Retrageri față de fașia de protecție a frontierei.
Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament.
Conform Art. 23- R.G.U.

Construcțiile agro – zootehnice precum și stațiile de epurare aferente fermelor vor fi retrase de la aliniament cu minimum 6 m . În această fașie de teren situată între clădiri și aliniament se va prevedea o plantație de protecție.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei.
Conform Art. 24- R.G.U.

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

Art. 16. Accese carosabile.
Conform Art. 25 și Anexa 4 - R.G.U.

Art. 17. Accese pietonale.
Conform Art. 26- R.G.U.

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ.

Art. 18. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.
Conform art. 27 din R.G.U.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.
Conform art. 28 din R.G.U.

Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelor tehnico-edilitare.
Conform art. 29 din R.G.U.

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR.

Art. 21. Parcelarea.
Conform Art. 30- R.G.U.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor
Conform Art. 31- R.G.U.

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor.
Conform art. 32 din R.G.U.

Art. 24. Procentul de ocupare al terenului.
Conform Anexei 2 a R.G.U.

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJUMURI.

Art. 25. Parcaje
Conform Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.

Art. 26. Spații verzi.
Fermele agro – zootehnice vor fi separate de drumurile publice și de celelalte funcțiuni (locuire, servicii, etc.) prin perdele de protecție.

Art. 27. Împrejurimi.
Conform art. 35 – R.G.U.

IV.6. V – ZONA VERDE DE PARCURI, AMENAJĂRI SPORTIVE, RECREERE, AGREMENT, TURISM, PERDELE DE PROTECȚIE

CAPITOLUL 1 -- GENERALITĂȚI

Art. 1. Tipurile de subzone funcționale

- subzone pentru activități sportive existente: Vs-a
- subzone pentru activități sportive propuse: Vs-b
- subzone de parcuri, grădini publice existente: Vg-a
- subzone de parcuri, grădini publice propuse: Vg-b
- plantații de protecție, spații verzi de aliniament existente: Vp-a
- plantații de protecție, spații verzi de aliniament existente: Vp-b
- PIȘCHIA - U.T.R. 4 – Vpb, U.T.R. 12 – Vgb, U.T.R. 14 – Vsa
- BENCECU DE JOS - U.T.R. 28 – Vsa
- BENCECU DE SUS - U.T.R. 30 – Vpa, U.T.R. 35 – Vsa
- MURANI - U.T.R. 39 – Vpa, U.T.R. 42 – Vsa
- SALCIUA NOUA - U.T.R. 53 – Vpa

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei:

- parcuri, spații verzi pentru agrement și recreere, ștrand, terenuri pentru activități sportive (terenuri sport, stadioane), turism, plantații de protecție.

Art. 3. Funcțiunile complementare admise ale zonei

- construcții specifice funcțiunii de agrement și sport indispensabile exploatării zonei (ex.: birou administrație, vestiare, depozit unelte)
- rețele tehnico – edilitare
- staționare autovehicule

CAPITOLUL 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 4. Utilizări permise

- ♦ subzonele Vs:
 - construcții specifice activităților sportive (terenuri de sport, stadion, gradene pentru spectacoli, birou administrație, vestiare, etc.)
 - instalații tehnico - edilitare
 - parcaje
 - plantații
- ♦ subzonele Vg:
 - amenajări specifice zonelor de parcuri, grădini publice

(alei pietonale, bănci, fântâni arteziene, oglinzi de apă amenajate, pergole, obiecte decorative, locuri de joacă pentru copii)

- ♦ subzonele Vp:
 - rețele tehnico - edilitare
 - plantații de protecție
 - plantații, obiecte de mobilier urban (stăpi de iluminat, bănci, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, etc.),
 - spații verzi de aliniament ale străzilor localităților

Art. 5. Utilizări permise cu condiții.

Suporturile pentru reclame sunt permise în spațiile verzi de aliniament, cu condiția de a nu obtura imagini de perspectivă asupra unor obiecte de arhitectură sau ansambluri urbanistice valoroase sau a nu aduce prejudicii peisajului urban.

Art. 6. Interdicții temporare.

Subzonele de spații verzi propuse se află într-un regim de interdicție temporară de construire până la elaborarea și aprobarea studiilor P.U.Z.

Art. 7. Interdicții definitive.

Se interzice construirea oricăror obiective altele decât cele menționate la art. 4 al acestui regulament în subzonele Vg, Vs.

CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMAREA A CONSTRUCȚIILOR

3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

Conform Anexei nr. 3 - RGU

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice.

Conform art. 18 - RGU

Art. 10. Amplasarea față de căile navigabile.

Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S. N.C.F.R..

Conform art. 20 RGU Amplasarea oricărei obiectiv de investiții în zona de siguranță și de protecție a căii ferate se va face după obținerea acordurilor prealabile ale RCF Timișoara, CN "Căi Ferate CFR" și ale Ministerului Transporturilor.

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi.

Nu este cazul.

Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei.

Nu este cazul

Art. 14. Amplasarea față de aliniament.
Conform Art. 23- R.G.U.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei.
Conform Art. 24- R.G.U.

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

Art. 16. Accese carosabile.

Conform Art. 25 și Anexa 4 - R.G.U.

Art. 17. Accese pietonale.

Conform Art. 26- R.G.U.

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ.

Art. 18. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.

Conform art. 27 din R.G.U.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

Conform art. 28 din R.G.U. Toate rețelele tehnico – edilitare vor fi pozate subteran.

Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelor tehnico-edilitare.

Conform art. 29 din R.G.U.

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR.

Art. 21. Parcelarea.

Nu este cazul

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

Conform Art. 31- R.G.U.

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor.

Conform art. 32 din R.G.U.

Art. 24. Procentul de ocupare al terenului.

Conform Anexei 2 din R.G.U.

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI.

Art. 25. Parcaje

Conform Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.

Art. 26. Spații verzi.

Conform art. 34 și Anexa 6 din R.G.U.

Art. 27. Împrejmuiiri.

Conform art. 35 – R.G.U.

IV.7. GC – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

CAPITOLUL 1 -- GENERALITĂȚI

Art. 1. Tipurile de subzone funcționale

Zona de gospodărie comunală existentă cuprinde:

- GC a : cimitire existente
- GC b : cimitire propuse sau extinse ale celor existente
PIȘCHIA – U.T.R. 5 – GCa, U.T.R. 18 – GCa, GCb
BENCECU DE JOS – U.T.R. 26 – GCa
BENCECU DE SUS – U.T.R. 34 – GCa
MURANI – U.T.R. 46 – GCa, U.T.R. 47 – GCa
SALCIUA NOUA – U.T.R. 52 – GCa

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei

- gospodăria comunală: cimitir

Art. 3. Funcțiunile complementare admise ale zonei:

- Rețele tehnico – edilitare
- Accese carosabile și pietonale
- Parcaje
- Palantații de protecție

CAPITOLUL 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 4. Utilizări permise.

- cimitire (capele, monumente funerare, clădire administrativă, alei pietonale și carosabile)
- construcții și instalații necesare bunei gospodăririi a localității
- accese carosabile, alei pietonale, parcaj.

Art. 5. Utilizări permise cu condiții.

- a) cimitirele propuse se vor realiza numai cu condiția elaborării documentațiilor PUZ pentru terenurile respective și aprobării acestora și cu condiția realizării unor perdele de protecție de cel puțin 10 m lățime spre zonele de locuit limitrofe.
- b) la proiectarea cimitirelor și în exploatarea lor se vor avea în vedere "Normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației" aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/Iulie 1997, art. 28 – 47.
- c) autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a cimitirului trebuie să se țină seama de distanța minimă de protecție sanitară între cimitir și locuințe: 50 m.

Art. 6. Interdicții temporare.

Subzonele **CG b** sunt supuse unui regim de interdicție temporară de construire, până la elaborarea și aprobarea documentațiilor P.U.Z. pentru aceste terenuri.

Art. 7. Interdicții definitive.

Este interzisă construirea oricărei alte funcțiuni față de cele enunțate la Art.4.

CAPITOLUL 3 . CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

Se recomandă orientarea capelor din cimitire cu altarul spre est.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice.

Conform art. 18 RG.U.

Art. 10. Amplasarea față de căile navigabile.

Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S. N.C.F.R.

Conform art. 20 R.G.U.

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi.

Nu este cazul.

Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei.

Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament.

Construcțiile din interiorul cimitirului (capele, monumente funerare, etc.) vor fi retrase de la aliniament cu minimum 2 m.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei.

Conform Art. 24 - R.G.U.

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

Art. 16. Accese carosabile.

Conform Art. 25 - R.G.U. Accesele carosabile și parcajele necesare vor fi stabilite prin studiile P.U.Z.

Art. 17. Accese pietonale.

Conform Art. 26- R.G.U.
Amplasarea acestora și dimensionarea vor fi stabilite prin studiul P.U.Z.

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ.

Art. 18. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.
Conform art. 27 din R.G.U.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.
Conform art. 28 din R.G.U.

Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.
Conform art. 29 din R.G.U.

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR.

Art. 21. Parcelarea.
Nu este cazul

Art. 22. Înălțimea construcțiilor
Conform Art. 31- R.G.U.

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor.
Conform art. 32 din R.G.U.

Art. 24. Procentul de ocupare al terenului.
Nu se instituie P.O.T. maxim.

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMURI.

Art. 25. Parcaje
Amplasarea și dimensionarea locurilor de parcare necesare cimitirelor propuse vor fi stabilite în cadrul documentației P.U.Z., respectând art. 33 R.G.U.

Art. 26. Spații verzi.
Spațiile verzi din interiorul cimitirului propus vor fi amplasate și dimensionate în cadrul documentației P.U.Z. pentru zona respectivă, respectând art. 34 R.G.U.

Art. 27. Împrejmuri.
Împrejmuirile la drumurile publice ale cimitirelor sunt obligatorii și nu trebuie să depășească 2 m măsurat de la nivelul trotuarului, iar stâlpii împrejmuiri nu vor depăși 2,5 m. Partea opacă a împrejmuiri va avea înălțimea maximă de 1,00 măsurată de la nivelul trotuarului.

Aspectul împrejmuiri se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al clădirilor.
Se recomandă împrejmuiri vegetale sau din suporturi ușoare (plasă de sârmă) îmbrăcate integral în verdeată.

IV.8. TE – ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO - EDILITARĂ

CAPITOLUL 1 -- GENERALITĂȚI

Art. 1. Tipurile de subzone funcționale

- TE a: rețele tehnico – edilitare existente
- TE b: subzonă construcții și rețele tehnico – edilitare propuse

PIȘCHIA U.T.R. 1 – TE b - Gospodăria de apă

U.T.R. 8 – TE b - Stația de epurare

BENCECU DE JOS -

BENCECU DE SUS U.T.R. 30 - Gospodăria de apă

U.T.R. 38 – TE b - Stația de epurare

MURANI U.T.R. 43 – TE a, TE b - Gospodăria de apă

U.T.R. 45 – TE b - Stația de epurare

SALCIUA NOUA -

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei

Construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico - edilitare

Art. 3. Funcțiunile complementare

Nu sunt recomandate

CAPITOLUL 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 4. Utilizări permise.

- rețele și instalații tehnico – edilitare
- instituții care coordonează activitatea în domeniu

Art. 5. Utilizări permise cu condiții.

Se vor respecta zonele de protecție pentru:

- foraje pentru alimentare cu apă (conform legislației în vigoare)
- stația de epurare: 300 m rază de protecție sanitară măsurată de la limita incintei
- la întocmirea și avizarea documentațiilor P.U.Z. pentru noile zone de locuit se vor stabili limitele de protecție ale rețelelor magistrale.

Art. 6. Interdicții temporare.

Se instituie o interdicție temporară de construire în subzonele TE b 1, TE b 8, TE b 38, TE b 43, TE b 45, până la elaborarea, avizarea studiilor de prefizabilitate și amplasarea obiectivelor.

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ.

Art. 18. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.
Conform art. 27 din R.G.U.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.
Conform art. 28 din R.G.U.

Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelilor tehnico-edilitare.
Conform art. 29 din R.G.U.

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR.

Art. 21. Parcelarea.
Nu este cazul

Art. 22. Înălțimea construcțiilor
Conform Art. 31- R.G.U.

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor.
Conform art. 32 din R.G.U.

Art. 24. Procentul de ocupare al terenului.
Nu se instituie P.O.T. maxim.

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI.

Art. 25. Parcaje
Amplasarea și dimensionarea locurilor de parcare necesare cimitirelor propuse vor fi stabilite în cadrul documentației P.U.Z., respectând art. 33 R.G.U.

Art. 26. Spații verzi.
Spațiile verzi din interiorul cimitirului propus vor fi amplasate și dimensionate în cadrul documentației P.U.Z. pentru zona respectivă, respectând art. 34 R.G.U.

Art. 27. Împrejmuiuri.
Împrejmuirile la drumurile publice ale cimitirelor sunt obligatorii și nu trebuie să depășească 2 m măsurati de la nivelul trotuarului, iar stâlpii împrejmuirii nu vor depăși 2,5 m. Partea opacă a împrejmuirii va avea înălțimea maximă de 1,00 măsurată de la nivelul trotuarului.
Aspectul împrejmuiri se va supune aceleiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al clădirilor.
Se recomandă împrejmuiri vegetale sau din suporturi ușoare (plasă de sârmă) îmbrăcate integral în verdeală.

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ.

Art. 18. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.
Conform art. 27 din R.G.U.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.
Conform art. 28 din R.G.U.

Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.
Conform art. 29 din R.G.U.

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR.

Art. 21. Parcelarea.
Nu este cazul

Art. 22. Înălțimea construcțiilor
Conform Art. 31- R.G.U.

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor.
Conform art. 32 din R.G.U.

Art. 24. Procentul de ocupare al terenului.
Nu se instituie P.O.T. maxim.

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJUMIRI.

Art. 25. Parcaje
Amplasarea și dimensionarea locurilor de parcare necesare cimitirelor propuse vor fi stabilite în cadrul documentației P.U.Z., respectând art. 33 R.G.U.

Art. 26. Spații verzi.
Spațiile verzi din interiorul cimitirului propus vor fi amplasate și dimensionate în cadrul documentației P.U.Z. pentru zona respectivă, respectând art. 34 R.G.U.

Art. 27. Împrejurimi.
Împrejuririle la drumurile publice ale cimitirelor sunt obligatorii și nu trebuie să depășească 2 m măsurată de la nivelul trotuarului, iar stâlpii împrejmirii nu vor depăși 2,5 m. Partea opacă a împrejmirii va avea înălțimea maximă de 1,00 măsurată de la nivelul trotuarului.
Aspectul împrejmirii se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al clădirilor.
Se recomandă împrejmiri vegetale sau din suporturi ușoare (plasă de sârmă) îmbrăcate integral în verdeală.

IV.8. TE – ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO - EDILITARĂ

CAPITOLUL 1 -- GENERALITĂȚI

Art. 1. Tipurile de subzone funcționale

- TE a: rețele tehnico – edilitare existente
- TE b: subzonă construcții și rețele tehnico – edilitare propuse

PIȘCHIA U.T.R. 1 – TE b - Gospodăria de apă

U.T.R. 8 – TE b - Stația de epurare

BENCECU DE JOS -

BENCECU DE SUS U.T.R. 30 - Gospodăria de apă

U.T.R. 38 – TE b - Stația de epurare

MURANI U.T.R. 43 – TE a, TE b - Gospodăria de apă

U.T.R. 45 – TE b - Stația de epurare

SALCIUA NOUA -

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei

Construcții și amenajări aferente lucrărilor tehnico - edilitare

Art. 3. Funcțiunile complementare

Nu sunt recomandate

CAPITOLUL 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 4. Utilizări permise.

- rețele și instalații tehnico – edilitare
- instituții care coordonează activitatea în domeniu

Art. 5. Utilizări permise cu condiții.

Se vor respecta zonele de protecție pentru:

- foraje pentru alimentare cu apă (conform legislației în vigoare)
- stația de epurare: 300 m rază de protecție sanitară măsurată de la limita incintei
- la întocmirea și avizarea documentațiilor P.U.Z. pentru noile zone de locuit se vor stabili limitele de protecție ale rețelelor magistrale.

Art. 6. Interdicții temporare.

Se instituie o interdicție temporară de construire în subzonele TE b 1, TE b 8, TE b 38, TE b 43, TE b 45, până la elaborarea, avizarea studiilor de prefazăibilitate și amplasarea obiectivelor.

Art. 7. Interdicții definitive.

Se interzice realizarea altor obiective decât a celor proiectate în P.U.G.

CAPITOLUL 3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

**3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINUME
OBLIGATORII.**

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

Nu se impune o regulă

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice.

Conform Art. 18 – R.G.U.

Art. 10. Amplasarea față de căile navigabile.

Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S. N.C.F.R..

Conform art. 20 R.G.U.

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi.

Nu este cazul.

Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei.

Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament.

Conform Art. 23 – R.G.U.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei.

Pentru construcțiile aferente, conform Art. 24- R.G.U.

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

Art. 16. Accese carosabile.

Conform Art. 25 - R.G.U.

Art. 17. Accese pietonale.

Conform Art. 26- R.G.U.

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ.

Art. 18. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.

Conform art. 27 din R.G.U.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

Conform art. 28 din R.G.U.

Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelilor tehnico-edilitare.
Conform art. 29 din R.G.U.

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR.

Art. 21. Parcelarea.

Nu este cazul

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

Conform Art. 31 - R.G.U.

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor.

Conform art. 32 din R.G.U. Se va asigura mascarea cu perdele de protecție a incintelor vizibile din drumurile publice.

Art. 24. Procentul de ocupare al terenului.

Nu se instituie P.O.T. maxim.

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMURI.

Art. 25. Parcaje

Conform art. 33 R.G.U.

Art. 26. Spații verzi.

Conform art. 34 și Anexa nr. 6 - R.G.U.

Se recomandă amplasarea unei perdele de protecție între stația de epurare și localitate.

IV.9. C – ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE

CAPITOLUL 1 -- GENERALITĂȚI

Art. 1. Tipurile de subzone funcționale

În comuna Pișchia în cadrul zonei C – Căi de comunicații și construcții aferente se găsesc următoarele tipuri de subzone funcționale:

- Cr a : căi de comunicație rutieră existente
- Cr b: căi de comunicație rutieră propuse
- Cf: căi de comunicație feroviare

Drumurile publice sunt drumuri destinate transportului rutier de toate categoriile, clasificate tehnic în străzi de categoria I, a II-a, a III-a, a IV-a și în autostrăzi , drumuri expres, drumuri naționale, județene și comunale.

Ampriza drumului este fâșia de teren ocupată de elementele constructive ale drumului, în secțiunea transversală măsurată în proiecție orizontală.

Fâșiile de siguranță sunt zonele amplasate de o parte și de alta a amenajării drumului (destinate amplasării semnalizării rutiere, a plantațiilor sau alte activități și amenajări legate de exploatarea drumului).

Zona drumului public este, suprafața de teren ocupată de drum și de lucrările aferente, constituită din ampriză și cele 2 fâșii laterale de o parte și de alta a ei, denumite zone de siguranță, la care se adaugă și zonele de protecție corespunzătoare fiecărei categorii de drumuri publice în intravilan, zona drumurilor publice alcătuite din: carosabil , trotuare și suprafețe de lucru necesare amplasării lucrărilor anexe (rigole, spații verzi, semnalizări rutiere, iluminat și rețele publice) se stabilește prin documentațiile de urbanism, în concordanță cu caracteristicile traficului actual și de perspectivă.

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei

Căi de comunicație și construcții aferente.

Zona este compusă din terenuri pentru:

- căi de comunicație rutiere și construcții aferente existente sau propuse în cadrul subzonelor Cr
- căi de comunicație feroviare și construcții aferente în cadrul subzonelor Cf.

Art. 3. Funcțiunile complementare admise

- servicii compatibile funcțiunii de bază a zonei
- rețele tehnico – edilitare
- plantații de protecție

CAPITOLUL 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 4. Utilizări permise în zona C sunt:

- căi de comunicație
- parcaje publice
- spații de staționare
- platforme sau alveole carosabile pentru transportul în comun
- trotuare, alei pentru cicliști
- spații verzi
- refugii și treceri pentru pietoni
- spații de depozitare aferente activităților de transport feroviar
- construcții și amenajări, instalații necesare și specifice activităților feroviare
- lucrări de terasament
- lucrări pentru protecția împotriva poluării vizuale și fonice: parapetei de protecție, plantații de protecție, etc.
- gări, autogări și funcțiuni complementare pentru deservirea populației.

Art. 5. Utilizări permise cu condiții.

• Cf

Autorizațiile de construire pentru obiectivele ce se intenționează a se construi în incinta CF sau în zona de protecție a infrastructurii feroviare (100 m de-o parte și de alta a liniei cadastrale a infrastructurii feroviare) vor fi acordate cu condiția obținerii prealabile a avizului REGIONALEI C.F.R. – Timișoara. În zona de protecție a infrastructurii feroviare se poate construi sau planta arbori cu condiția ca aceste construcții sau plantații să nu împiedice vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare.

Construcțiile permise pot fi realizate cu condiția să se ia toate măsurile pentru a nu provoca alunecări de teren, surpări sau a nu modifica echilibrul pânzei freatice.

Se vor respecta toate condițiile impuse de art. 20 din R.G.U.

• Cr

Autorizațiile de construire pentru obiectivele ce se intenționează a se construi în zona drumului public DN 6 se vor elibera cu condiția obținerii prealabile a avizului Direcției Regionale de Drumuri și Poduri – Timișoara.

Orice construcție va respecta toate condițiile impuse de art. 18 din R.G.U.

Art. 6. Interdicții temporare.

Interdicțiile temporare de construire s-au stabilit pentru:

- realizarea unei trame stradale noi, terenurile pe care sunt propuse a se construi noi artere de circulație. Aceste interdicții sunt valabile până la realizarea și aprobarea studiilor de specialitate pentru aceste obiective (studii de preferezabilitate).

Art. 7. Interdicții definitive.

Se interzice amplasarea oricărei construcții în zona de siguranță a infrastructurii feroviare (20 m de o parte și de alta a căii ferate).

CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.
Conform Art. 17 R.G.U.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice.
Conform Art. 18 din R.G.U. Se vor avea în vedere respectarea propunerilor din planșele Reglementări urbanistice-zonificare.

Art. 10. Amplasarea față de căile navigabile.
Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S. N.C.F.R..
Amplasarea construcțiilor se va face conform Art. 20 R.G.U.

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi.
Nu este cazul.

Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei.
Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament.
Nu se instituie o regulă.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei.
Nu este cazul

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

Art. 16. Accese carosabile.
Conform Art. 25 și anexa 4 - R.G.U.

Art. 17. Accese pietonale.
Conform Art. 26- R.G.U.

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ.

Art. 18. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.
Conform art. 27 din R.G.U.
Se interzice amplasarea supaterană a rețelelor de alimentare cu gaze.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.
Conform art. 28 din R.G.U.
Toate rețelele și branșamentele de gaz se vor amplasa subteran.

Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelilor tehnico-edilitare.
Conform art. 29 din R.G.U.

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR.

Art. 21. Parcelarea.

Pentru construcțiile aferente căilor de comunicație se recomandă întocmirea unor documentații de urbanism având în vedere complexitatea funcțională a acestor construcții.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor
Înălțimea maximă a construcțiilor în UTR 25 va fi mai mică decât clădirea gării.

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor.
Conform art. 32 din R.G.U.
Organizarea incintelor va ține cont de imaginea prezentată spre drumurile publice.

Art. 24. Procentul de ocupare al terenului.
Nu se instituie P.O.T. maxim.

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJUMIRI.

Art. 25. Parcaje
Conform Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.

Art. 26. Spații verzi.
Conform art. 34 și Anexa 6 din R.G.U.

Art. 27. Împrejurimi.
Conform art. 35 – R.G.U.

IV.10. H – ZONA TERENURILOR AFLATE SUB APE

CAPITOLUL 1 -- GENERALITĂȚI

Art. 1. Tipurile de subzone funcționale

Zona H cuprinde:

- canale de desecare din intravilane, torenți;
- băiți
- PIȘCHIA - U.T.R. 12 – H
- BENCECU DE JOS - U.T.R. 28
- BENCECU DE SUS - U.T.R. 32
- MURANI - U.T.R. 39, U.T.R. 40
- SALCIUA NOUA - U.T.R. 53

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei

- terenuri aflate permanent sub ape

Art. 3. Funcțiunile complementare

- instalații aferente canalelor

CAPITOLUL 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 4. Utilizări permise.

- H :
- Canale de desecare:

- utilizare pentru activități de agrement: pescuit sportiv.
- sunt permise amenajări hidrotehnice necesare bunei funcțiuni a sistemului de îmbunătățiri funciare din care face parte.
- Malurile canalelor pot fi reamenajate, modificate (lărgite).
- Intervenții posibile în scopul ridicării calității peisajului:
- reamenajări de maluri, lărgiri sau îngustări ale oglinzii de apă, crearea de podețe, etc.

Art. 5. Utilizări permise cu condiții.

Reamenajările malurilor canalelor, modificarea formei oglinzii de apă a canalului se pot face cu condiția respectării tuturor măsurilor legate de buna funcționare a sistemului hidrotehnic.

Art. 6. Interdicții temporare.

Se interzice orice intervenții asupra canalelor până la aprobarea studiilor de preferezabilitate de către organismele teritoriale competente.

Art. 7. Interdicții definitive.

Se interzice deversarea apelor uzate provenite de la locuințe sau din alte activități în toate subzonele H.

V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

V.1. TA – TERENURILE AGRICOLE din extravilan cuprind:

- suprafețe arabile, vii, livezi, pășuni și fânețe.
- autorizarea executării construcțiilor se face conf. art. 3 R.G.U.

V.2. TF - TERENURILE FORESTIERE

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră este interzisă (articolul 5 R.G.U.)

- **Utilizări permise:**
 - Lucrări de utilitate publică de interes național și local prevăzute de Legea 26/1996 – Codul Silvic.
- **Utilizări permise cu condiții:**
 - Construcții și amenajări specifice sectorului forestier (cantoane silvice, drumuri, fâzaneții, etc.)
- **Utilizări interzise:**
 - Orice fel de construcții și amenajări ce excepția celor prevăzute de lege.

V.3. TH - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE.

Zona cuprinde toate suprafețele aflate sub ape, din extravilan precum și albiile majore ale râului Timiș)
Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă (articolul 7 R.G.U.).

- **Utilizări permise:**
 - Captări de apă
 - Lucrări pentru prevenirea și combaterea acțiunilor distructive a apelor.
 - Lucrări specifice de întreținere a canalelor de desecare.
- **Utilizări permise cu condiții:**
 - Lucrări de poduri, lucrări necesare drumurilor de traversare a cursurilor de apă, cu condiția asigurării măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodărire a apelor, având avizul Consiliului Local și al autorităților competente în gospodăria apelor.

- Debarcadere, amenajări pentru activități sportive, de agrement (strand), pescuit, cu condiția respectării tuturor măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodărire a apelor, având avizul Consiliului Local și al autorităților competente în gospodăria apelor.

- **Utilizări interzise:**

Orice fel de construcție în zonele de protecție severă a captărilor de apă.

V.4. TN - TERENURI NEPRODUCTIVE.

- **Utilizări permise:**

- recuperarea terenurilor degradate prin depozitarea de deșeuri din localitățile comunei
- recuperarea terenurilor degradate datorită bataurilor fermelor zootehnice

- **Utilizări interzise:**

Este interzisă construirea pe terenurile fostelor bataluri sau pe fostele rampe de depozitare a deșeurilor menajere.

V.5. TR - TERENURI CU REZERVATII – SITURI ARHEOLOGICE.

- **Utilizări admise cu condiții:**

- Orice intervenție în zona de protecție de 100m în jurul siturilor arheologice se va face cu respectarea prevederilor Legii 422/2001 și a celorlalte acte legislative în vigoare și cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

- **Utilizări interzise.**

- Se instituie interdicție de construire pe terenurile cu situri arheologice.

RN - TERENURI CU REZERVATII NATURALE.

Acumularea Murani – zona naturala protejată de interes national, cu statut de **REZERVATIE NATURALA** – cod 2743 – conform cu *Legea 5 din 6 martie 2000* privind aprobarea **PLANULUI DE AMENAJARE A TERITORIULUI NATIONAL** – secțiunea a – III – a - **ZONE PROTEJATE**. Suprafața protejată situată pe teritoriul comunelor PIȘCHIA și ORTISOARA, conform legii, este de 200,00ha.

Conform *Ordonanței 236 / 4 decembrie 2000* privind **regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale a florei și a faunei salbatice** aprobată cu *Legea 462 din 18 iulie 2001* – secțiunea 2 articolul 15 – sunt ocrotite și se conserva totodată în regim de protecție cu rol de **coridoare ecologice**, perdele forestiere, tufransuriile naturale, vegetatia malurilor lacului – menționat în aliniatul precedent.

- **Utilizări admise cu condiții:**

- Activități de educație și instrucție ecologica
- Ecoturism – respectiv practicarea unui turism cu respectarea regulilor de protecție a mediului
- Lucrări hidrotehnice pentru menținerea și extinderea suprafețelor de apă
- Amenajarea unui centru administrativ al rezervației
- Amenajarea unui punct informativ
- Instalarea de panouri informative

- Construirea unor platforme de observatii
- Asigurarea pazei

- **Utilizări interzise.**

- Se interzice în perimetrul ariilor protejate și în vecinătatea acestora, conform legislației în vigoare, orice lucrare sau activitate susceptibilă să genereze un impact negativ asupra acestora, și anume:
- amplasarea construcțiilor cu caracter rezidențial, a caselor de vacanță sau a altor amenajări cu scop de agrement
 - amplasarea construcțiilor destinate activităților economice
 - accesul auto și alte activități generatoare de zgomot
 - activitatea de vanatoare în zona acumulării
 - activitatea de populare, creștere și colectare piscicolă poate fi desfășurată cu respectarea următoarelor reguli:
 - nu se va intra în zona din coada lacului pentru activități de tăiere a stufului sau pescuitului sportiv
 - se interzice accesul pe luciul apei a ambarcațiunilor de orice fel (scutere, barci etc.) în scopul pescuitului sportiv
 - pescuitul sportiv se va putea desfășura cu restricții privind numărul de persoane și se va face numai de pe mal.

Deoarece lacul constituie un ecosistem aparte se interzice golirea lacului, care ar putea produce un dezechilibru major în cadrul lanțurilor trofice.

RC - REZERVATIE CINEGETICA

PADUREA PISCHIA este cuprinsă conform PATN – secțiunea III – zone protejate naturale – în Arealul nr. 4 de concentrare a zonelor naturale protejate SATCHINEZ – ORTISOARA – LUCARET.

Padurea Pischia face parte din fondul forestier național și prezintă o valoare peisagistică și un fond cinegetic deosebit. Este cuprinsă în fondul de vanatoare nr. 15 – PISCHIA – ORTISOARA cu suprafața totală de 9727 Ha.

– Condițiile autorizării construcțiilor în acest teritoriu sunt precizate în reglementările articolului 5 și articolului 8 din Regulamentul General de Urbanism.

- **Utilizări permise**

Lucrări de utilitate publică de interes național sau local, autorizate în cazuri excepționale în condițiile LEGII nr. 18 / 1991 – republicată, articolul 71 aliniat 2, Legea Fondului Funciar și LEGEA nr. 26 / 1996

– Codul silvic art. 20, art. 26, art. 54, art. 74 și art. 84.

- **Utilizări admise cu condiții**

Construcții și amenajări specifice fondului forestier. În zonele naturale protejate, construcțiile se autorizează cu avizul conformal MLPAT și MAPPM.

- **Utilizări interzise**

Construcții și amenajări care pot afecta sensibilitatea zonelor cu regim special de protecție. Interdicția se poate stabili în urma studiilor de impact, în conformitate cu prevederile Legii nr. 137 / 1995 – Legea Protecției Mediului.

- **Utilizări permise:**

Sat de vacanță, spații de cazare (minihotel) – camping – spații pentru alimentație publică – spații verzi organizate – parc, scuar.
Planul Urbanistic Zonal se va elabora în baza unui STUDIU DE FUNDAMENTARE privind evaluarea impactului ZONEI DE AGREMENT asupra ZONEI NATURALE PROTEJATE – întocmit de persoane atestate având avizul ACADEMIEI ROMANE – COMISIA PENTRU OCROTIREA MONUMENTELOR NATURII.

- **Utilizări interzise.**

Construcții și amenajări pentru alte obiective ce nu se încadrează în funcțiunea de bază precum și activități ce afectează valoarea zonei naturale protejate din vecinătate (heliport, sporturi cu parapanta etc).

VI. ANEXE

ANEXA

CONDITII DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUTILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚIILOR

Rețele de alimentare cu apă și canalizare

- STAS 8591/1-91 – "Amplasarea în localități a rețelor edilitare subterane executate în săpătură" stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la fundațiile construcțiilor și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatării lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare.

Din prescripțiile acestui STAS menționăm :

- Conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- Conductele de apă se vor amplasa la o distanță de min. 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la min. 40 cm și totdeauna deasupra canalizării;
- Decretul nr. 1059/1967 emis de Ministerul Sănătății impune asigurarea zonei de protecție sanitară (10 m) pentru sursa de apă și puțuri de medie adâncime;
- Din prescripțiile "Normelor de igienă" privind mediul de viață al populației aprobate prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 menționăm că :
 - Stațiile de epurare ale apelor uzate menajere se vor amplasa la o distanță minimă de 300 m de zona de locuit.

Rețele de alimentare cu energie electrică

De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta un culor de protecție de :

- 20 m – pentru LEA 20 kv
- 30 m – pentru LEA > 20 kv

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice

existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (stații și posturi de transformare linii și cabluri electrice s.a.) se va consulta proiectantul de specialitate RENEL-FRE ORȘOVA.

Rețelele electrice existente și propuse în localitatea studiată respectă normele RENEL precum și cele din domeniile conexe.

În principal se face referința la :

- PE 101/85 + PE 101a/85 – Normativ pentru construirea instalațiilor electrice de conexiuni și transformare, cu tensiuni peste 1 kv.
- PE 104/93 – Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică, cu tensiuni peste 1 kv.

- PE 106/95 – Normativ pentru construirea liniilor de joasă tensiune.
- PE 107/89 – Normativ pentru proiectarea și execuția rețelilor de cabluri electrice.
- PE 125/89 – Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice cu liniile de telecomunicații.
- III – Ip 5 – ICMENERG 89 – Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropierilor LEA m.t. și LEA j.t. față de alte linii, instalații și obiective.
- STAS 8591/1-91 – Amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane executate în săpătură.
- ID 17-86 – Ministerul Căminiei și Petrochimiei – Normativ pentru proiectarea, execuția, verificarea și recepționarea de instalații electrice în zone cu pericol de explozie.
- PE 122-82 – Instrucțiuni privind reglementarea coexistenței liniilor electrice aeriene cu tensiuni peste 1 kv cu sistemele de îmbunătățiri funciare.
- PE 123 – 78 – Normativ privind sistematizarea, amplasarea construirea și repararea liniilor electrice care trec prin păduri și terenuri agricole.

Rețele de gaze naturale

În conformitate cu "Normativul Departamental nr. 3915-94 privind proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport gaze naturale" intrat în vigoare la 01.01.1996, distanțele dintre conductele magistrale de gaze naturale și diversele obiective sunt următoarele:

- depozite carburanți și stații PECO	60 m
- instalații electrice de tip exterior cu tensiune nominală de 110 KV sau mai mare, inclusiv stațiile	55 m
- instalații electrice de tip interior și de tip exterior, cu tensiunea nominală mai mică de 110 kv posturi de transformare	50 m
- centre populate și locuințe individuale	65 m
- paralelism cu liniile CF, ecartament normal	80 m
- paralelism cu drumuri :	
- naționale	52 m
- județene	50 m
- comunale	48 m
- balastiere în râuri	530 m
- depozite de gunoaie	80 m

În ceea ce privește distanțele minime dintre conductele de gaze de presiune medie și presiune redusă și alte instalații, construcții sau obstacole subterane, acestea sunt normate de normativul I 6-86 și STAS 8591/91, din care se anexează un extras.

Distanțele de siguranță de la stațiile de reglare-măsurare (cu debit până la 6000 mc/h și presiunea la intrare peste 6 bar):

- la clădirile civile cu grad I – II de rezistență la foc	12 m
- la clădirile civile cu grad III – IV de rezistență la foc	15 m
- față de marginea drumurilor carosabile	8 m

P.U.G. comuna PIȘCHIA
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
Pr. nr. 41097 / 021

În cazul amplasării unor construcții în zona conductelor de gaze se vor cere avize de la ROMGAZ – Secția de exploatare conducte magistrale gaze naturale.

Distanțe minime între conductele de gaze și alte instalații , construcții sau obstacole subterane – normativ I 6-86 și STAS 8591/1-91:

Instalația, construcția sau obstacolul subteran	Distanțe minimă / m	
	presiune redușă	presiune medie
Clădiri cu subsoluri sau terenuri propuse pentru construcții	3,0	3,0
Clădiri fără subsoluri	1,5	2,0
Canale pentru rețele termice, canale pentru instalații telefonice	1,5	2,0
Conducte de canalizare	1,0	1,5
Conducta de apă, cabluri de forță, telefonice și căminele acestor instalații	0,6	0,6
Cămine pentru rețele termice, canalizare, telefonice	1,0	1,0
Copaci	1,5	1,5
Stâlpi	0,5	0,5
Linii de cale ferată : - rambreu - debleu	5,5	5,5