



**PROIECT DE HOTĂRÂRE**

nr. 40 din 17.05.2022

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism  
afereant obiectivului „Înființare PUZ – zonă de locuit în Comuna Fibiș”**

*CONSILIUL LOCAL al Comunei Fibiș, județul Timiș, întrunit în ședința ordinară din data de 24.05.2022*

Având în vedere :

- ♣ referatul de aprobare al primarului Comunei Fibiș, în calitatea sa de inițiator, înregistrat sub nr. 2264/17.05.2022;
  - ♣ avizul nr. 23/22.03.2022 al Arhitectului Șef, aviz fundamentat de Comisia de Amenajare a Teritoriului și Urbanism de pe lângă Consiliul Județean Timiș;
  - ♣ raportul nr. 4681/27.10.2020 privind rezultatele informării și consultării publicului cu privire la elaborare Plan Urbanistic Zonal;
  - ♣ raportul de specialitate al Compartimentului Urbanism nr. 2273/17.05.2022
  - ♣ că a fost îndeplinită procedura reglementată de prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;
  - ♣ avizul favorabil al Comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Fibiș;
  - ♣ prevederile art. 56 alin. (4), (6)-(7) și pct. 15 din Anexa 1 la Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, ale Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
  - ♣ prevederile art. 23 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 (r1) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul dispozițiilor art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), alin. (14) și art. 139 alin. (3) lit. e), coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

**H O T Ă R Ă Ș T E :**

**ART. 1** Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul local de urbanism afereant obiectivului „Înființare PUZ – zonă de locuit în Comuna Fibiș”.

**ART. 2** Se aprobă perioada de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism afereant pe o durată de 24 luni de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

### ART. 3 Se stabilesc condițiile de construire:

#### Indici urbanistici maximali PROPUȘI prin regulament:

#### 01 – Subunitatea funcțională - LMp – SUBZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE RURALE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME

POT = 30%

CUT = 0,9

Spații verzi și plantații individuale = 5% din suprafață parcelei

H maxim coamă = 14 m

H maxim cornișă = 8 m

Regim de înălțime = P+1E+M

Acoperiș = <) 25° - 40 ° max

#### Amplasarea în interiorul parcelei

Față de aliniament = pe aliniament

Față de limitele laterale = min. 2.00 pentru servitute de vedere, între fațadele cu ferestre/balcoane clădiri și limitele proprietăților învecinate

La clădiri mai mari de 2 niveluri, distanța dintre fațada clădirii și limita de proprietate învecinată va fi de minim ½ din H cornișă propusă, cu excepția clădirilor cuplate sau înșiruite

Față de limitele posterioare = 10 m

#### Utilizări permise

- Clădiri de locuit în sistem individual/unifamilial, locuințe de tip rural și semiurban (individuale sau cuplate) cu regim mic de înălțime (max. P+1E+M);
- Spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule;
- Grădini private;
- Instalații tehnico-edilitare aferente echipării parcelelor individuale;
- Construcții anexe funcției de locuire – pentru adăpostire mașini (garaje), unelte de grădinărit sau alte anexe destinate obținerii unor venituri din agricultură.

#### Utilizări permise cu condiții

- Se permite afectarea unor spații de la parterul locuințelor pentru comerț și servicii necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice ale locuitorilor (magazine, restaurante, întreprinderi meșteșugărești) compatibile cu locuirea, cu acordul vecinilor direct afectați;
- Structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare, cu acceptul vecinilor dreapta, stângă, spate, respectându-se regimul maxim de înălțime.

#### Se interzice – în zona exclusiv rezidențială în sistem individual

- Activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat; construcții și amenajări incompatibile cu locuirea;
- Orice funcțiuni care contravin normelor de protecție sanitară și distanțelor minime față de zonele locuite – conform Ord. 994/2018 privind Normele de Igienă și Sănătate Publică, art. 11. În cazul în care acestea nu respectă distanțele de protecție sanitară impuse prin lege;
- Construirea a mai mult de 2 apartamente în cadrul parcelei de locuit în sistem individual;
- Nu sunt permise comasări sau dezlipiri ulterioare ale parcelelor;
- Autorizarea clădirilor de locuit cuplate fără acordul autentificat al vecinilor adiacenți calcanului;
- Depozite de deșeuri și de tip SEVESO

## 02 – Subunitatea funcțională - IS – SUBZONĂ SERVICII ȘI FUNCȚIUNI

### COMPLEMENTARE

POT = 40%

CUT = 1,2

Spații verzi și plantații individuale = 10% din suprafață parcele

H maxim coamă = 17 m

H maxim cornisă = 12 m

Regim de înălțime = P+2E+M

Acoperiș = <) 25° - 40 ° max

Amplasarea în interiorul parcelei

Față de aliniament = pe aliniament

Față de limitele laterale = min. 2.00 pentru servitute de vedere, între fațadele cu ferestre/balcoane clădiri și limitele proprietăților învecinate

La clădiri mai mari de 2 niveluri, distanța dintre fațada clădirii și limita de proprietate învecinată va fi de minim ½ din H cornisă propusă, cu excepția clădirilor cuplate sau înșiruite

Față de limitele posterioare = 10 m

#### Utilizări permise

- Unități comerț cu amănuntul (magazine), baruri, restaurante și întreprinderi meșteșugărești, cu caracter nepoluant, ce deservește aprovizionarea zonei
- Clădiri cu destinație socială, culturală, edificii de cult, precum și clădiri administrative pentru întreținerea zonei de locuit

#### 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, echipamentelor publice și de biserici
- Alte întreprinderi mici, societăți comerciale prestatoare de servicii cu caracter nepoluant și servicii profesionale cu următoarele condiții:
  - să nu genereze transport greu;
  - să aibe posibilitatea de a asigura în parcela proprie staționarea autovehiculelor aferente funcțiunii (conform normelor);
  - să fie activități nepoluante, fără riscuri tehnologice, fără incomodări datorate utilizării incintei pentru depozitare deșeuri, etc;
- Dotări sportive și de agrement în măsura în care nu stânjenesc locuirea
- Sunt permise comasări sau dezlipiri ulterioare ale parcelelor situate la sud-est de drumul PTT2 propus, cu condiția respectării prevederilor Regulamentului General de Urbanism.

#### Utilizări interzise

- Unități destinate activităților productive poluante sau cu risc tehnologic;
- Activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat; Construcții și amenajări incompatibile cu funcțiunea dominantă;
- Orice funcțiuni care contravin normelor de protecție sanitară și distanțelor minime față de zonele locuite – conform Ord. 994/2018 privind Normele de Igienă și Sănătate Publică, art. 11. În cazul în care acestea nu respectă distanțele de protecție sanitară impuse prin lege;
- Platforme, sau depozite de deșeuri și de tip SEVESO

### 03 – Subunitatea funcțională - Sp – PARCURI, SPAȚII VERZI, SUPRAFETE PLANTATE

#### **Utilizări premise**

- Parcuri, spații verzi pentru agrement și recreere
- Plantații de protecție
- Rețele tehnico edilitare necesare funcționării subzonei de spații plantate
- Amenajări specifice parcurilor, grădinilor publice, scuarurilor (alei pietonale, obiecte de mobilier urban, fântâni arteziene, oglinzi de apă amenajate, pergole, obiecte decorative, stâlpi de iluminat)
- Conform Legii nr. 24/2007 art. 18 pct. 6-7: *„Prin excepție de la prevederile alin. (5), se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde”*

#### **Utilizări permise cu condiții**

- Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat

#### **Reguli privind amenajarea spațiilor verzi**

- Conform art. 6.8, Anexa 6, H.G. nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de Urbanism, pentru construcțiile de locuințe se vor asigura spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2mp/locuitor.
  - Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi amenajate.
  - Este obligatorie amenajarea și plantarea spațiului verde aferent circulațiilor carosabile.
  - Minim 5% din suprafața parcelelor de locuit rezultate prin reglementările prezentului PUZ, vor fi amenajate ca grădini (spațiu verde privat), în interiorul parcelelor. Este vorba despre spații verzi plantate cu rol decorativ sau cu gazon, suprafețe plantate cu arbuști, pomi și copaci inclusiv suprafețe gazonate. Plantațiile vor ține cont de caracterul biologic, dendrologic, pedoclimatic și peisager al acestor zone, asigurându-se un mediu vegetal cu reprezentare – pe cât posibil – pe parcursul întregului an
  - Minim 10% din suprafața parcelelor pentru servicii și funcțiuni complementare va fi amenajată
  - Este permisă utilizarea parțială a spațiilor verzi private ca grădini (legume, pomi fructiferi, etc)
  - Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie mediu pentru fiecare 150 mp de lot
  - Se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție
  - Se interzice folosirea spațiilor verzi ca locuri de depozitare a deșeurilor. Acestea se vor depozita în zone special amenajate.
  - Este interzisă strămutarea sau diminuarea procentului de spații verzi propuse prin PUZ.
  - Se vor menține spațiile verzi de amplasament de-a lungul străzilor, unde acestea există.
  - Plantarea de arbori înalți este permisă numai la distanțe mai mari de 2.0 m față de limitele de proprietate ca spații verzi private constând în plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisajgere cu arbuști, gazon, aranjamente florale
- Permișiuni pentru zona de parcuri, spații verzi, spații plantate – indicativ Sp
- plantații, obiecte de mobilier urban
  - amenajări pt. sport, joc și odihnă

- construcții pentru expoziții și activități culturale
- construcții ușoare cu caracter provizoriu
- grupuri sanitare, spații pentru întreținere
- alei pietonale

*Toate acestea sunt permise cu condiția/obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a suprafeței verde.*

Permișiuni pentru spațiile verzi de aliniament stradal/ spații verzi aferente circulațiilor carosabile

- plantații, obiecte de mobilier urban (stâlpi iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, etc)
- Alei pietonale înierbate
- Plantațiile rutiere trebuie să țină cont obligatoriu de asigurarea vizibilității în trafic și drept urmare se vor proiecta odată cu drumurile.

Utilizări admise pentru spațiile verzi din interiorul parcelor individuale: - plantații înalte, medii și joase, sistem de alei și platforme cu înveliș/pavaje permeabil pentru circulații pietonale (parcări private descoperite) cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.

#### **04 – Subunitatea funcțională - TE – ZONĂ PENTRU ECHIPARE TEHNICO EDILITARĂ**

##### **Utilizări permise**

- Rețele și instalații tehnico-edilitare
- Instituții care coordonează activitatea în domeniu

##### **Utilizări permise cu condiții**

- Se vor respecta zonele de protecție pentru rețele de gaz, LEA, SRM și orice alte rețele edilitare

**ART. 4** Cu aducere la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează primarul Comunei Fibiș.

**ART. 5** Prezenta hotărâre se comunică :

- ♣ Instituției Prefectului – Jud. Timiș;
- ♣ primarului Comunei Fibiș;
- ♣ Consiliului Județean Timiș;
- ♣ O.C.P.I. Timiș;
- ♣ se va afișa.

INIȚIATOR PROIECT  
PRIMAR  
CARCEA GHEORGHE-DOREL

